

TARTU ÜLIKOOL
ÕIGUSTEADUSKOND
Tsiviilõiguse õppetool

Holger Nõmm

TORUD, TRASSID, TRAADID
TEHNORAJATISE TALUMISKOHUSTUS KUI OMANDIPÕHIÕIGUSE RIIVE

Magistritöö

Juhendaja
Dr. iur. Martin Käerdi

Tartu
2013

Sisukord

Sissejuhatus	4
1. Tehnorajatis ja selle talumise kohustus.....	7
1.1. Tehnorajatiselise mõiste	7
1.2. Tehnorajatiselise tsiviilõiguslik olemus.....	9
1.2.1. Asja näiline osa	10
1.2.2. Piiratud asjaõiguse oluline osa.....	10
1.2.3. Kinnisasja oluline osa	13
1.2.4. Iseseisev vallasasi	15
1.3. Tehnorajatiselise talumiskohustuse allikad	16
1.3.1. Seadusest tulenev talumiskohustus.....	17
1.3.2. Sundvaldusest tulenev talumiskohustus.....	18
1.3.3. Piiratud asjaõigusest tulenev talumiskohustus.....	19
1.3.4. Võlaõiguslikust lepingust tulenev talumiskohustus.....	22
1.4. Tehnorajatiselise talumiskohustuse ulatus.....	23
1.4.1. Talumiskohustuse ruumiline ulatus	23
1.4.2. Talumiskohustuse sisuline ulatus.....	25
1.5. Vahekokkuvõte.....	25
2. Omandipõhiõigusnormi koosseis	27
2.1. Omandipõhiõiguse kaitseala	27
2.1.1. Omandipõhiõiguse esemeline kaitseala	27
2.1.2. Mõiste omand AÕS-s ja PS-s	28
2.2. Omandipõhiõiguse riivid	30
2.2.1. Omandi omaniku nõusolekuta võõrandamine	32
2.2.1.1. PS § 32 lg 1 ls 2 kujunemislugu	32
2.2.1.2. Mõiste ulatus	33
2.2.1.3. OONV põhiseaduspärasuse tingimused	34
2.2.2. Omandikitsendus	38
2.2.2.1. PS § 32 lg 2 ls 2 kujunemislugu	38
2.2.2.2. Mõiste ulatus	39
2.2.2.3. Omandikitsenduse põhiseaduspärasuse tingimused	40
2.3. OONV ja omandikitsenduse omavaheline suhe.....	41
2.3.1. PS § 32 lõigete 1 ja 2 tõlgendus.....	42
2.3.2. Seisukohad õiguskirjanduses	43

2.3.3. Riigikohtu praktika	45
2.3.4. OONV ja omandikitsenduse eristamine	47
2.4. Võrdlusriik: Saksamaa	50
2.4.1. Grundgesetz art 14	50
2.4.2. Hüvitisnõude ajalooline kujunemine	52
2.4.3. Sundvõõrandamise ja omandi kitsendamise eristamine	54
2.5. Sundvõõrandamine ja omandikitsendus kui kaks iseseisvat omandiriivet.....	56
2.6. Vahekokkuvõte.....	58
3. Tehnorajatise talumiskohustus omandipõhiõigusnormi kontekstis	60
3.1. Tehnorajatise talumiskohustus kui kinnisomandi kitsendus	60
3.1.1. Tehingulised kitsendused.....	61
3.1.2. Seadusjärgsed kitsendused.....	62
3.1.2.1. Eraõiguslikud seadusjärgsed kitsendused.....	63
3.1.2.2. Avalik-õiguslikud seadusjärgsed kitsendused.....	64
3.2. Tehnorajatise talumiskohustus ja omandipõhiõiguse esemeline kaitseala.....	65
3.3. Tehnorajatise talumiskohustus ja omandipõhiõiguse riive	66
3.3.1. Seisukohad õiguskirjanduses	66
3.3.2. Riigikohtu praktika	67
3.3.3. Tehnorajatise talumiskohustuse vastavus omandiriive üldistele tingimustele	68
3.3.4. Tehnorajatise talumiskohustus – sundvõõrandamine või omandikitsendus	69
3.3.4.1. Omandipõhiõigusega kaitstud õiguspositsioon	69
3.3.4.2. Õiguspositsiooni ülekandmine teisele isikule või riigile.....	70
3.3.4.3. Avaliku ülesande täitmine	71
3.4. Vahekokkuvõte.....	71
Kokkuvõte	73
Lines, Pipes and Wires. The Obligation to Tolerate Utility Works as an Infringement of Right to Property. Abstract	76
Kasutatud kirjandus	81
Kasutatud õigusaktid	84
Kasutatud kohtupraktika	86
Muu kasutatud materjal	87

Sissejuhatus

Kohustus taluda oma maal tehnoarajatist ei jäta ilmselt ühtegi maaomanikku külmaks. Ootuspäraselt on sellise talumiskohustuse puhul peamiseks tüliküsimuseks olnud vastutasu suurus ja selle arvestamise metoodika¹. Vähem, kui üldse, on tähelepanu pälvinud õiguslik alus, millest tasude maksmise kohustus ja seega ka nende suuruse mõõdupuu üldse tuleneb. Mõistagi on talumistasud eluline teema, kuid juriidiliselt on olulisem küsimus, millisesse õiguslikku raami tuleks talumistasude regulatsioon asetada. Laiemas perspektiivis on see küsimus tehnoarajatiste talumiskohustuste põhiseaduslikust õigustatavusest.

Tehnoarajatiste talumiskohustus omab puutumust mitme erineva põhiõigusega. Käesolev töö keskendub neist ainult põhiseaduse² (PS) §-s 32 sätestatud omandipõhiõigusele. Kuna ainult PS § 32 lg 1 lauses 2 sätestatud juhul on omandipõhiõiguse riive põhiseaduspärasuse elemendina ette nähtud ka hüvitise maksmine, siis on autori hinnangul ülioluline omandipõhiõiguse riiveid teineteisest eristada. Omandipõhiõiguse riivete ja nende eristatavuse uurimine on üks magistritöö põhiprobleemidest. Enne kui on võimalik hinnata mingit nähtust omandipõhiõiguse riivena, on vaja välja selgitada selle nähtuse olemus. Seetõttu on magistritöö uurimisprobleemiks ka kõik need aspektid, mis määratlevad tehnoarajatiste talumiskohustust ja vastavad küsimusele, millega tehnoarajatise talumiskohustuse puhul üldse tegemist on. Magistritöö eesmärgiks on leida vastus küsimusele, kas PS §-st 32 tuleneb põhimõtteline nõue maksta tehnoarajatise talumiskohustuse eest kinnisasja omanikule hüvitist. Eeskätt on see nii, kui tehnoarajatise talumiskohustust näha omandipõhiõiguse sellise piiranguna, mis kuulub PS § 32 lg 1 ls 2 reguleerimisalasse.

Magistritöö mahu- ja sisupiiranguid arvestades ei ole töö eesmärgiks kontrollida seda, kas kehtival kujul sätestatud tehnoarajatiste talumiskohustused on põhiseaduspärased. See tähendab, et töö fookusest jääb välja kõikvõimalik talumistasudega seonduv problemaatika. Töö eesmärk on vaid teha kindlaks, missuguse omandipõhiõiguse riivega tehnoarajatise

¹ valik näiteid ajakirjandusest: Jõgeda, T. Piknik kõrgepingeliinide all. – Eesti Ekspress, 24. august 2011. Arvutivõrgus: <http://www.ekspress.ee/news/paevauudised/eestiudised/piknik-korkepingeliinide-all.d?id=56382036> (5. mai 2013); Kann, L. Tehnoarajatise talumise hind talumatult madal. – Äripäev, 11. aprill 2011. Arvutivõrgus: <http://www.ehitusuudised.ee/Default.aspx?PublicationId=27c2b0a6-8bfa-4078-8b7b-13121bde3b69> (5. mai 2013); Uustalu, A. Maaomanik: kolmesendine talumistasu on mõnitamine! – Õhtuleht, 19. aprill 2012. Arvutivõrgus: <http://www.ohutuleht.ee/473457> (5. mai 2013); probleemi rõhuasetust iseloomustab ka justiitsministeeriumi kirjavahetus eraisikutega, nt Justiitsministeeriumi kiri 12. juulist 2012 nr 10-4/4096. Arvutivõrgus: <http://adr.rik.ee/jm/dokument/174705> (5. mai 2013); Justiitsministeeriumi kiri 12. septembrist 2012 nr 10-4/7578. Arvutivõrgus: <http://adr.rik.ee/jm/dokument/178045> (5. mai 2013); Justiitsministeeriumi kiri 16. novembrist nr 8-1/9297. Arvutivõrgus: <http://adr.rik.ee/jm/dokument/186000> (5. mai 2013)

² Eesti Vabariigi põhiseadus – RT 1992, 26, 349 ... RT I, 27.04.2011, 2

talumiskohustuse näol tegemist on. Saavutatud tulemusi saab sellegipoolest hiljem kasutada tehnorajatiste talumiskohustuste kehtiva regulatsiooni põhiseaduspärasuse hindamisel.

Magistritöö kirjutamisel oli autori juhtlõngaks hüpotees, et tehnorajatise talumiskohustus on sundvõõrandamine PS § 32 lg 1 ls 2 mõttes. Hüpoteesi alahüpoteesideks on esiteks oletus, et tehnorajatise talumiskohustust saab üldse käsitada omandipõhiõiguse riivena, ning teiseks, et PS § 32 lg 1 lauses 2 ja PS § 32 lg 2 lauses 2 sätestatud omandipõhiõiguse riived on teineteisest teatud kriteeriumite abil eristatavad.

Autor on töö kirjutamisel analüütilise ja sünteetilise meetodi kõrval kasutanud veel võrdlevat ning ajaloolist meetodit. Võrdlevat meetodit on kasutatud omandipõhiõigusnormi puudutavas teises peatükis ning tehnorajatiste mõistet ja tsiviilõiguslikku olemust käsitlevas osas. Ajalooline meetod on peamiselt leidnud rakendust omandipõhiõiguse riivete kujunemislool selgitamisel, aga ka esimeses peatükis. Modelleerivat meetodit on kasutatud kahe seadusesätte parandamisettepaneku tegemisel esimeses peatükis.

Teema aktuaalsus avaldub kitsas mõttes selles, et seni ei ole ammendavalt selge, millise omandipõhiõiguse riive alla tuleks subsumeerida tehnorajatiste talumiskohustused. Üldisemas mõttes ei ole ka omandipõhiõiguse riiveid ja nende eristamist üksikasjalikumalt käsitletud.

Omandipõhiõigusest on põhjalikumalt kirjutanud K. Ikkonen oma magistritöös³, kuid seda rõhuasetusega sundmüügi põhiseaduspärasusele. Vähemal määral on riivete eristamist lahatud ka PS kommentaaris⁴, kuid teema üksikasjalikum käsitus eesti õiguskirjanduses puudub. Ka Riigikohtu praktikast ei ilmne konkreetseid seisukohti omandipõhiõiguse riivete eristamise osas. Tehnorajatiste talumiskohustusest on kirjutatud neli bakalaureusetööd⁵, neist viimane aastal 2012⁶. Nimetatud tööd lahkavad kõik peamiselt talumistasudega seonduvat. Sundvalduse teemal, mis puudutab ühte tehnorajatiste talumiskohustuste võimalikest allikaist, on kirjutatud magistritöö⁷.

³ Ikkonen, K. Sundmüügi põhiseaduslikkus. Magistritöö. Tartu: Tartu Ülikool, 2005

⁴ Ernits, M. PS § 32 – Madise, Ü jt (toim). Eesti Vabariigi põhiseadus. Komm vlj. 3. vlj. Tallinn: Juura, 2012

⁵ Liik, J. Tehnovõrkude- ja rajatiste probleemidest kehtivas õiguses. Bakalaureusetöö. Tallinn: TÜ õigusinstituut, 2005; Pajusoo, A. Tehnovõrkude ja -rajatiste talumiskohustus kehtivas õiguses. Probleemide analüüs. Bakalaureusetöö. Tallinn: TÜ õigusinstituut, 2005; Kaus, S. Kinnisomandi õiguslik režiim tehnorajatiste talumisel. Bakalaureusetöö. Tallinn: TÜ õigusinstituut, 2007

⁶ Ritson, A. Tehnovõrgu ja -rajatise talumise tasu põhiseaduse valguses. Bakalaureusetöö. Tartu: TÜ õigusteaduskond, 2012

⁷ Kasak, K. Sundvaldus. Magistritöö. Tartu: TÜ õigusteaduskond, 2012

Teema aktuaalsust näitab ka asjaolu, et justiitsministeeriumi eestvedamisel on asutud välja töötama uut seadust, mis korrastaks tehnorajatiste talumiskohustuste ja -tasude regulatsiooni. Seni on valminud uue seaduse kontseptsioon⁸.

Töö kirjutamisel on läbi töötatud tehnorajatise ja omandipõhiõigust ning põhiõigusi laiemas plaanis puudutav teoreetiline kirjandus ning kohtupraktika. Tehnorajatistega tegelevas osas on autor peamiselt kasutanud eestikeelset ja saksakeelset õigusteoreetilist kirjandust. Omandipõhiõigust käsitlevas osas on eestikeelsete teoreetiliste allikate vähesuse tõttu suur rõhk saksakeelsel kirjandusel. Omandipõhiõiguse problemaatika lahkamisel toetub autor ulatuslikult Riigikohtu praktika analüüsile ning kasutab ka Saksamaa kõrgemate kohtute lahendeid. Väiksemas ulatuses kasutab autor ka teisi õigusteoreetilisi allikaid (õiguskantsleri ja justiitsministeeriumi seisukohad).

Magistritöö ülesehitus lähtub töö hüpoteesist. Esimeses peatükis analüüsib autor tehnorajatiste talumiskohustust. Selleks otstarbeks mõtestab autor esmalt lahti tehnorajatise mõiste ja määratleb selle olemuslikud tunnused. Kuna talumiskohustusest saab rääkida ainult võõra asja puhul, siis selgitab autor järgmiseks välja tehnorajatiste tsiviilõigusliku olemuse ning vastab küsimusele, kas tehnorajatise tsiviilõiguslikku olemust mõjutab talumiskohustuse liik. Viimaks tuvastab autor tehnorajatise talumiskohustuse allikad ning piiritleb talumiskohustuse ulatuse ruumilisest ning sisulisest aspektist.

Teises peatükis on vaatluse all PS §-s 32 sätestatud omandipõhiõigus. Autor analüüsib omandipõhiõigusnormi elemente, määratledes omandipõhiõiguse kaitseala ja selle riived. Erilist tähelepanu pöörab autor omandipõhiõiguse riivete omavahelisele suhtele ning riiveid eristavatele tunnustele. Võrdlusena kasutab autor Saksamaa õigusteooriat ning kohtupraktikat. Viimaks võtab autor seisukoha PS §-s 32 sisalduvate omandipõhiõiguse riivete omavahelise suhte osas ning vastab küsimusele, kuidas nimetatud riiveid teineteisest eristada.

Kolmas peatükk analüüsib tulemusi, millele on jõutud esimeses ja teises peatükis. Esmalt tuvastab autor erinevate tehnorajatiste talumiskohustuste iseloomu kinnisomandi kitsendustena ning teiseks kontrollib talumiskohustuste vastavust omandipõhiõiguse riivete tingimustele. Peatüki eesmärgiks on teha kindlaks, kas tehnorajatiste talumiskohustus on omandipõhiõiguse riive, ning kui on, siis tuvastada, millise riivega on tegemist.

⁸ Justiitsministri kiri 6. jaanuarist 2012 nr 10.2-1/2067. Ühendusvahendite õigusliku regulatsiooni korrastamise seaduse eelnõu kontseptsioon (ÜVÕRKS kontseptsioon). Arvutivõrgus: <http://adr.rik.ee/jm/dokument/167700> (5. mai 2013)

1. Tehnorajatis ja selle talumise kohustus

1.1. Tehnorajatise mõiste

Tehnorajatist ei ole Eesti seadustes defineeritud, kuid asjaõigusseaduse⁹ (AÕS) § 158 lg 1 pinnalt võib selle mõiste sisu kohta järeldada, et tehnorajatiste hulka kuuluvad vähemasti kütte-, veevarustus- ja kanalisatsioonitorustikud; elektroonilise side ja elektrivõrgud; nõrkvoolu-, küttegaasi- ja elektripaigaldised ja surveseadmestikud ning nende teenindamiseks vajalikud ehitised. 1940. aasta tsiviilseadustiku eelnõu (TsSE) ei kasutanud tehnorajatiste mõistet, kuid sellega võrreldav „gaasi-, elektri-, telefoni-, telegraafi- ja muude sarnaste juhtmete“ regulatsioon paiknes jaotises, mis kandis pealkirja „Teed ja muud ühendusvahendid“¹⁰. Seega loeti ühendusvahendite mõiste alla kuuluvaiks ka teid. Tehnorajatistena laias tähenduses nähakse teid ka tänapäeval¹¹.

Riigikohus on leidnud, et tehnorajatise all tuleb üldmõistena silmas pidada eelkõige elektri- ja sideliine, gaasi-, soojus- ja veetrasse ja muid sarnaseid liine, trasse ja juhtmeid (tehnovõrgud), samuti nende teenindamiseks, remontimiseks ja käigushoidmiseks vajalikke abirajatisi nagu alajaamad, mahutid jms (tehnorajatised kitsamas tähenduses).¹² Tehnorajatisteks laiemas mõttes on seega tehnovõrgud koos tehnorajatistega kitsas tähenduses.

AÕS § 158 lõikes 1 sisalduvad tehnovõrke on vähemalt osaliselt määratletud vastavates eriseadustes.

Võrk kaugkütteseaduse¹³ (KKütS) tähenduses on torustike, seadmete, abiseadmete ja nendega seotud ehitiste kohtkindlalt ehitatud talituslik kogum või selle osa, mis on vajalik soojuse jaotamiseks, kuid mitte tarbijapaigaldis (KKütS § 2 p 3) ehk kinnistul, ehitises või ühtse majandusüksuse moodustavas funktsionaalselt seotud ehitiste kompleksis ja nende teenindamiseks vajalikul maal ehitatud omavahel ühendatud soojatorustike ja abiseadmete võrguga ühendatud või ühendatav talituslik kogum tarbija varustamiseks soojusega (KKütS § 2 p 4).

⁹ Asjaõigusseadus – RT I 1993, 39, 590 ... RT I, 23.04.2012, 2

¹⁰ TsSE § 1015 Tartu: Tartu Ülikool, 1992. Arvutivõrgus: <http://www.scribd.com/doc/106338887/Tsiviilseadustik> (5. mai 2013)

¹¹ Murumets, V. Tehnovõrgud. Analüüs. Tallinn: Justiitsministeerium, 2010. Arvutivõrgus: <http://adr.rik.ee/jm/dokument/152764> (5. mai 2013), lk 32; vastupidisel seisukohal Pärna, P. AÕS § 158/3 – Pärna, P. Asjaõigusseadus. Komm vlj. Tallinn: Juura, 2004; Tiivel, R. Isikliku kasutusõigusega seotud probleeme. – Juridica 2012/I, lk 39

¹² RKTko 23. maist 2002 nr 3-2-1-67-02, p 8

¹³ Kaugkütteseadus – RT I 2003, 25, 154 ... RT I 2010, 56, 363

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse¹⁴ (ÜVVKS) § 2 lg 1 järgi on ühisveevärk või -kanalisatsioon ehitiste ja seadmete süsteem, mille kaudu toimub kinnistute veega varustamine või reovee ärajuhtimine ning mis on vee-ettevõtja hallatav või teenindab vähemalt 50 elanikku. Ühisveevärgiks või -kanalisatsiooniks ei loeta kinnistu veevärki ja kanalisatsiooni (§ 3 lg 1).

Elektroonilise side võrk on elektroonilise side seaduse¹⁵ (ESS) § 2 p 8 järgi ülekandesüsteem koos selle tööks vajalike lülitusseadmete ning muude tugisüsteemidega, mis võimaldab signaalide edastamist ja suunamist kaabli kaudu, samuti raadio, optiliste või muude elektromagnetiliste vahenditega. Muu hulgas on elektroonilise side võrkudeks, sõltumata nende kaudu edastatava informatsiooni iseloomust, satelliitvõrk, telefonivõrk, andmesidevõrk, mobiiltelefonivõrk, ringhäälinguvõrk, kaabellevivõrk ja elektrikaablisüsteem, kui seda kasutatakse signaalide edastamiseks või suunamiseks.

Elektrituruseadus¹⁶ (ELTS) määratleb võrku kui elektripaigaldist või selle osa, mis on ette nähtud elektrienergia edastamiseks tarbija või tootja liitumispunktini (§ 3 p 29).

Maagaasiseaduse¹⁷ (MGS) § 2 p 1 järgi on võrk gaasitorustike ja nendega seotud ehitiste kohtkindlalt ehitatud talituslik kogum, mis on vajalik gaasi ülekandeks ja jaotamiseks. Võrguks ei ole tarbijapaigaldis (MGS § 2 p 1) ehk ühel või mitmel kinnistul, ehitistes või ühtse majandusüksuse moodustavas funktsionaalselt seotud ehitiste kompleksis ja nende teenindamiseks vajalikul maal omavahel ühendatud gaasitorustike talituslik kogum tarbija varustamiseks gaasiga (MGS § 2 p 3).

Kuigi esitatud võrkude määratlused võivad eriseaduste erinevatest reguleerimisaladest tulenevalt ilmselt olla kohati laiemad, kohati kitsamad kui tehnovõrkude mõiste AÕS-s, siis annavad nad sellegipoolest üldpildi tehnovõrke iseloomustavatest tunnustustest. Tehnovõrkude ruumiliseks tunnuseks on katkematu joonena kulgemine pikemate vahemaade taha, läbides või ületades erinevaid kinnisasju. Tehnovõrguks ei loeta tarbijale kuuluvat võrku, mis algab pärast liitumispunkti. Funktsionaalselt iseloomustab tehnovõrke ja tehnorajatisi ühendamise ja mingi mõju või aine transpordi otstarbel kasutamine. Nendele tingimustele võiksid põhimõtteliselt vastata ka teed, seega oli TsSE-s kasutatud

¹⁴ Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus – RT I 1999, 25, 363 ... RT I 2010, 56, 363

¹⁵ Elektroonilise side seadus – RT I 2004, 87, 593 ... RT I, 07.11.2012, 3

¹⁶ Elektrituruseadus – RT I 2003, 25, 153 ... RT I, 28.06.2012, 25

¹⁷ Maagaasiseadus – RT I 2003, 21, 128 ... RT I, 28.06.2012, 8

ühendusvahendite mõiste tõepoolest mõnevõrra tabavam. Kuna tehnorajatiste mõiste on kasutuses ka kitsamas tähenduses, nimelt tehnovõrkude teenindamiseks vajalike abirajatiste tähistamiseks, on kahetsusväärne, et seadusandja ei ole järginud TsSE eeskju ja kasutanud tehnorajatiste (laiemas mõttes) asemel paremat üldmõistet. Käesolevas töös kasutatakse edaspidi sõna tehnorajatis tema laiemas tähenduses.

Lisaks eelnevalt kirjeldatud objektiivsetele tunnustele peab Riigikohtu hinnangul selline rajatis olema ehitatud õiguslikul alusel ning olema tehnorajatisena tegelikult kasutatav või eelkõige teise kinnistu huvides potentsiaalselt kasutatav. Tehnorajatiseks ei saa lugeda püsivalt kasutusest välja langenud või mitte kunagi kasutusel olnud rajatisi, mida oleks kunagi võinud tehnorajatistena kasutada.¹⁸

1.2. Tehnorajatis tsiviilõiguslik olemus

Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse¹⁹ (TsÜS) § 54 lõikele 1 on kinnisasja olulisteks osadeks sellega püsivalt ühendatud asjad sh ehitised. Kuna tehnorajatised on ehitised ehitusseaduse²⁰ (EhS) § 2 lg 1 mõttes, peaksid osundatud sätte järgi kõik tehnorajatised olema selle kinnisasja olulised osa, millel või milles nad paiknevad. Sellest aga järelduks omakorda, et tehnorajatised ei saaks olla võrguettevõtte omanduses, sest TsÜS § 53 lg 2 lause 1 järgi ei saa asi ja selle olulised osad olla eri isikute omandis. Tehnorajatis oleks seega vastava kinnisasja omaniku oma. Selline tulem oleks absurdne ja seetõttu on seadusandja sätestanud eriregulatsiooni.

Vastavalt TsÜS § 54 lg 2 lausele 1 ei ole kinnisasja osa võõrale maale asjaõiguse alusel püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitis, samuti maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud asi. Sellele põhimõttele teeb tehnorajatiste osas omakorda täpsustuse sama lõike lause 2, mille järgi ei ole kinnisasja osa kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis, mis on ehitatud kinnisasjale asjaõiguse alusel või mille suhtes kehtib seadusest tulenev talumiskohustus. Viimane lause on siinkirjutaja hinnangul tegelikult vajalik ainult seadusest tuleneva talumiskohustuse mainimise osas, sest isegi kui eeldada, et tehnovõrgud on maaga püsivalt ühendatud ehitised ning mitte maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud asjad, siis välistab nende olemise kinnisasja osaks juba TsÜS § 54 lg 2 ls 1 esimene pool. Kuna tehnorajatised

¹⁸ RKTko 3-2-1-67-02, p 8

¹⁹ Tsiviilseadustiku üldosa seadus – RT I 2002, 35, 216 ... RT I, 06.12.2010, 12

²⁰ Ehitusseadus – RT I 2002, 47, 297 ... RT I, 25.05.2012, 22

võivad võõral maal aga paikneda ka otse seadusest tuleneva kohustuse alusel²¹, siis vajaks TsÜS § 54 lg 2 ls 1 esimene pool selles osas tõepoolest täiendamist.

1.2.1. Asja näiline osa

Kui tehnorajatis ei ole kinnisasja osa, siis saab ta olla kas iseseisev vallasasi või mõne muu asja osa. R. Tiiveli seisukoha järgi on asi, mis paistab vaatajale maatüki osana, tegelikult aga seda ei ole, maatüki näiline osa. Asja näilised osad säilitavad oma õigusliku iseseisvuse, vaatamata kindlale ühendusele maaga.²² Maatüki näiliste osade näiteks toob R. Tiivel kõrgepingeliinide postid ja liine teenindavad alajaamad, mitmesugused torustikud koos pumbajaamadega jms, mis ei kuulu maaomanikule ja mis on vajalikud realservituudilaadsete isiklike kasutusõiguste teostamiseks.²³ R. Tiivel ei täpsusta, mida mõista „realservituudilaadsete isiklike kasutusõiguste“ all, kuivõrd isiklik kasutusõigus on isiklik servituut ja seega teatud mõttes realservituudi vastand, ning kas sellena tuleb mõista tehnorajatise talumiskohustust. Sellegipoolest on toodud näidetest ilmne, et tehnorajatised peaksid R. Tiiveli hinnangul igal juhul kuuluma kinnisasja näiliste osade hulka.

Saksamaal peetakse asja näilisteks osadeks hoonet või teist mehhanismi, mis on maatükiga ühendatud võõral maatükil õiguse teostamiseks. Õiguse all mõeldakse nii asjaõigusi nagu kasutusvaldust ja juurdeehitamise õigust²⁴ kui ka avalik-õiguslikku luba²⁵. Näiline osa on vallasasi.²⁶ Tehnorajatised on Saksamaal kinnisasja näilisteks osadeks.²⁷

1.2.2. Piiratud asjaõiguse oluline osa

R. Tiivel jätkab, et nimetatud ehitised on ühtlasi vastavate piiratud asjaõiguste olulised osad²⁸. Samal seisukohal on ka P. Pärna²⁹ ja K. Paal³⁰. P. Pärna jaoks on ka nt tee servituudi ja mitte

²¹ käesoleva töö p 1.3.1

²² Tiivel, R. Tsiviilõiguse üldosa. Tallinn: Juura, 2009, lk 85

²³ samas

²⁴ Köhler, H. Tsiviilseadustik. Üldosa. Õpik. Tallinn: Juura, 1998, lk 86

²⁵ Fritzsche, J. BGB § 95/14 – Bamberger, H. G., Roth, H. (Hrsg). BGB. Beck'scher Online-Kommentar. Ed: 26. München: C. H. Beck, 2013

²⁶ Jauernig, O. BGB § 95/4 – Jauernig, O. (Hrsg). Bürgerliches Gesetzbuch mit Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (Auszug). Kommentar. 14. Aufl. München: C. H. Beck, 2011

²⁷ Stresemann, C. BGB § 95/26-30 – Säcker, F. J., Rixecker, R. (Hrsg). Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. 6. Aufl. München: C. H. Beck, 2012

²⁸ Tiivel. Tsiviilõiguse üldosa, lk 85

²⁹ Pärna. AÕS § 148/2, § 158/3, § 179/3

kinnisasja oluline osa³¹. K. Paal leiab, et kõik ehitised, mis on püstitatud asjaõiguse alusel, on vastava asjaõiguse olulised osad ja mitte kinnisasja osad³². Lisaks leiab K. Paal, et tehnoarajatist saab rajada kõikide piiratud asjaõiguste alusel, mida kehtiv õigus ette näeb ning mis võõrale maatükile ehitise rajamist võimaldavad (servituudid, hoonestusõigus).³³ Nimetatud seisukohti toetavad Riigikohtu mõttekäigud lahendites, mis on tehtud AÕS-s ja asjaõigusseaduse rakendamise seaduses³⁴ (AÕSRS) sisaldunud ja nüüdseks kehtivuse kaotanud sätete pinnalt, ja milles Riigikohus on põhimõtteliselt möönnud, et tehnoarajatis saab olla piiratud asjaõiguse oluline osa³⁵. Sellisest tõekspidamisest on Riigikohus lähtunud ka hiljem³⁶.

Kirjeldatud seisukohtadega siinkirjutaja ei nõustu. Kuigi asjadel on osad, siis TsÜS õiguste osadest ei räägi ja järelikult ei saa neid põhimõtteliselt ka olemas olla. Ka saksa tsiviilseadustik³⁷ (BGB) tunneb ainult asjade, mitte õiguste koostisosasid.³⁸ Vastavalt TsÜS § 49 lõikele 2 võib õigusele küll kohaldada asja kohta sätestatud, kuid seda ainult siis, kui see on seaduses ette nähtud. Selline eriregulatsioon sisaldub tõepoolest AÕS § 241 lõigetes 4 ja 5, mille järgi kohaldatakse hoonestusõigusele kinnisasja sätteid (lg 4), millest omakorda tuleneb, et ehitis, mis on hoonestusõiguse alusel ehitatud või oli selle seadmisel olemas ja millele hoonestusõigus laieneb, on hoonestusõiguse oluline osa (lg 5). See on ka loogiline, arvestades, et hoonestusõiguse peamine eesmärk ongi võimaldada kinnisasja hoonestamist niimoodi, et ehitis ei oleks samaaegselt kinnisasja omaniku omanduses.

Servituutide osas puudutab ehitisi AÕS § 179, mis reguleerib reaalservituudi teostamist ehitise või seadeldise abil, kuid ei maini midagi servituudile asjade kohta sätestatu kohaldamisest. Kui hoonestusõiguse puhul on selline sõnaselge eriregulatsioon olemas, siis seda enam oleks ootuspärane selle sätestamine servituutide puhul, kui seadusandja tõepoolest

³⁰ Paal, K. TsÜS § 54/3.2.3. – Varul, P. jt (koost). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Komm vlj. Tallinn: Juura, 2010

³¹ Pärna. AÕS § 179/1

³² Paal, K. Asja eraldi ja teise asjaga koos tsiviilkäibes osalemise kriteeriumid. – Juridica 2010/VII, lk 494; Paal. TsÜS § 54/3.2.2.

³³ Paal. Asja eraldi ja teise asjaga koos tsiviilkäibes osalemise kriteeriumid, lk 494, 495; Paal. TsÜS § 54/3.2.3.

³⁴ Asjaõigusseaduse rakendamise seadus – RT I 1993, 72, 1021 ... RT I, 15.03.2013, 34

³⁵ RKTko 3-2-1-67-02, p 11; RKTko 18. maist 2004 nr 3-2-1-65-04, p 20, 21

³⁶ RKTko 13. aprillist 2009 nr 3-2-1-144-08, p 14

³⁷ Bürgerliches Gesetzbuch. Vastu võetud 18. augustil 1896, taasavaldatud 2. jaanuaril 2002, viimane muudatus 21. märtsist 2013. Arvutivõrgus: <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/index.html> (5. mai 2013)

³⁸ Prütting, H., Schwab, K.H. Asjaõigus. Õpik. 23. vlj. Tallinn: Juura, 1995, lk 310

tahaks, et tehnorajatisi käsitataks servituutide oluliste osadena. Kuna aga eriregulatsioon puudub, siis ei saa servituudil kui piiratud asjaõigusel olla osi. Seda kinnitab ka V. Murumets justiitsministeeriumi koostatud analüüsis tehnovõrkude kohta³⁹.

Kuna tehnorajatis võib võõral kinnisasjal paikneda hoonestusõiguse ja servituudi kõrval ka isikliku kasutusõiguse alusel⁴⁰, jääb lahtiseks, kas ka sellisel juhul peaks Eesti õiguskirjandus ja kohtupraktika tehnorajatist piiratud asjaõiguse, antud juhul isikliku kasutusõiguse oluliseks osaks. Igal juhul aga ei kehtesta AÕS § 225 jj isikliku kasutusõiguse osas erisusi TsÜS põhimõtetele. Seetõttu saab ka siin väita, et eriregulatsiooni puudumise tõttu ei saa isiklikul kasutusõigusel olla koostisosi.

Tehnorajatisi pidamine piiratud asjaõiguse osaks tekitab hulga praktilisi probleeme. Esmalt tekkiks küsimus selliste tehnorajatiste asjaõiguslikust staatusest, mille talumise kohustuse aluseks ei ole piiratud asjaõigus⁴¹, vaid mida tuleb taluda otse seaduse alusel⁴². K. Kullerkupp on leidnud, et nn vanad tehnorajatised, s.t tehnorajatised, mis on ehitatud enne 1. aprilli 1999 ja mida tuleb taluda seaduse alusel, ongi iseseisvad vallasasjad⁴³. Sama probleem tekkiks aga ka tehnorajatistega, mille talumise kohustuse aluseks on AÕS § 158¹ ja seega kinnisasjale seatud sundvaldus⁴⁴. Kuna sundvalduse otsus on haldusakt, siis kas tegemist võiks olla haldusakti olulise osaga?⁴⁵

Igal juhul on selge, et nii palju kui on erinevaid kinnisasju, millel tehnorajatis paikneb, nii palju on ka erineva sisuga talumiskohustusi. Siit omakorda tuleneb, et objektiivselt ja tavamõistes terviklik tehnorajatis koosneks fiktiivsetest lõikudest või osadest, mille piirid ühtiksid kinnisasjade piiridega. Seejuures pole niisuguse tükeldamise järele aga otsest vajadust, sest eelduslikult kuulub kogu tehnorajatis ühele võrguettevõttele, kes on ka talumiskohustusele vastav õigustatud isik.

³⁹ Murumets, lk 50

⁴⁰ käesoleva töö p 1.3.3

⁴¹ käesoleva töö p 1.3.3

⁴² käesoleva töö p 1.3.1

⁴³ Kullerkupp, K. Tehnovõrkude ja -rajatiste regulatsioonist tulenevad kinnisomandi kitsendused. – Juridica 2003/V, lk 309

⁴⁴ käesoleva töö p 1.3.2

⁴⁵ taoline konstruktsioon sisaldub veeseaduse (RT I 1994, 40, 655 ... RT I, 22.12.2012, 24) § 22⁵ lõikes 2, mille järgi on hoonestusloa alusel vette ehitatud ehitise hoonestusloa oluline osa. Selline lahendus on kunstlik ning ilmselt ajendatud vajadusest vette ehitatud ehitise millegagi siduda (veekogude põhjad pole kinnistatud ja seega ei saa tegemist olla kinnisasja olulise osaga). Kas niisugune lahendus vette ehitatud ehitise käivet kergendab on küsitav, sest ka peaasi ise ehk hoonestusloa on haldusakt ja mitte vabalt käibiv asi. Igal juhul on aga ka selles näites ilmne, et TsÜS üldistest põhimõtetest hälbimine vajab tugevat õigustust ja sõnaselget eriregulatsiooni.

TsÜS § 53 lõike 2 järgi on olulise osa regulatsiooni eesmärgiks kindlustada, et asi ja tema oluline osa jagavad sama asjaõiguslikku staatust, nt ei ole neid võimalik eraldi võõrandada. Tehnorajatise pidamine piiratud asjaõiguse kui peasja osaks viitaks justkui soovile tagada, et piiratud asjaõiguse võõrandamisel läheks sellega koos üle ka vastav lõik tehnorajatist. Majanduslikus mõttes on loogika aga vastupidine: kui üldse, siis tuleb pigem kõne alla tehnorajatise (mingi osa) võõrandamine, millega peaks m.h kaasnema ka talumiskohustusele vastava õigustatud isiku ümbervormistamine. Talumiskohustusel endal ei ole arvestatavat majanduslikku väärtust. Ka võõrandatava lõigu piirid ei lähtuks väga tõenäoliselt mitte kinnisasja piiridest, vaid oleks seotud teatud objektiivsemat sorti asjaoludega (nt võrgu sõlmpunktid). Sellisel juhul piiratud asjaõiguse olulisest osast lähtumine aga hoopis takistaks tehnorajatiste käivet, sest tehnorajatis saaks käibes olla ainult selliste lõikudena, milleks kinnisasjade piirid ta suvaliselt lõiganud on.

Siinkirjutaja arvates peaks asjade ja nende osade vahel vahetegemine esmajärgus toetuma objektiivsetele kriteeriumitele, mitte sellele, millisest allikast nende talumise kohustus täpsemalt tuleneb. Objektiivsetest kriteeriumitest hälvimine on õigustatud ainult juhul, kui selle järele on mingi eriline vajadus, ning selleks tuleb näha ette erisätteid. Tehnorajatiste puhul puuduvad nii sellised erisätted kui majanduslik vajadus nende loomiseks. Seega on tehnorajatised küll kinnisasja näilised osad, kuid mitte piiratud asjaõiguse olulised osad, välja arvatud juhul, kui nad on rajatud hoonestusõiguse alusel (see on aga pigem erandlik). Kui tehnorajatis on kinnisasja näiline osa, mitte piiratud asjaõiguse osa, siis võib tegemist olla kas mõne muu kinnisasja olulise osaga või iseseisva vallasasjaga.

1.2.3. Kinnisasja oluline osa

Vastavalt TsÜS § 55 lõikele 1 on ehitise olulisteks osadeks asjad, millest see on ehitatud või mis on sellega püsivalt ühendatud ja mida ei saa eraldada ehitist või eraldatavat asja oluliselt kahjustamata. Ehitise oluliste osadena tuleb eelkõige käsitada ehitismaterjali, millest ehitis on ehitatud.⁴⁶ Ehitise olulised osad on ühtlasi selle kinnisasja osad, millel ehitis paikneb, sest eriregulatsiooni puudumisel on ehitis kinnisasja oluline osa (TsÜS § 54 lg 1). Ehitise olulised osad on seega vahendatult omakorda kinnisasja olulised osad.

Nagu eelnevalt mainitud, on tehnorajatiste üheks tunnuseks mingi aine või mõju edastamine. See tähendab, et tehnorajatis on väga tihti ühendatud kergesti määratletava keske põhiehitisega, milleks võib olla punkt, kus ressurss tehnorajatisse siseneb (nt pumbajaam

⁴⁶ Paal. Asja eraldi ja teise asjaga koos tsiviilkäibes osalemise kriteeriumid, lk 495; Paal. TsÜS § 55/3.

veetorustike korral) või väljub (nt veepuhastusjaam kanalisatsioonitorustike puhul) või kus asub koordineeriv ehitise (nt telefonijaam sideliinide korral).

Siinkirjutaja hinnangul ei saa täielikult välistada, et tehnorajatised moodustavad koos põhiehitisega ühe terviku, mis juhul on põhiehitise olulisteks osadeks temaga püsivalt ühendatud tehnorajatised (eelkõige tehnovõrgud ja nendega omakorda ühendatud tehnorajatised kitsamas mõttes). See eeldaks aga, et põhiehitise ja tehnorajatisel eraldamisel emb-kumb neist kahjustuks. Ühenduse katkemisel saab rääkida pigem majanduslikust kahjust, sest kuigi põhiehitist ega ilmselt ka tehnorajatisi ei saaks pärast teineteisest eraldamist enam kasutada tavapärasel otstarbel, siis ehitistena nad vähemalt üldiste arusaamade järgi ei kahjustuks.

Ehitise kahjustamisena on õiguskirjanduses samas ka nähtud selliste asjade eraldamist, ilma milleta ei täidaks ehitise seda funktsiooni, milleks ta on loodud (nt teatrisaali toolid või veekeskuse liurajad).⁴⁷ Ka Saksamaal loetakse ehitise olulisteks osadeks asjad, mis teevad võimalikuks ettenähtud kasutuse, nagu näiteks kütteseadmed⁴⁸, ahjud.⁴⁹ Seega võib märkida, et ehitiste puhul on olulise osa mõistele esitatud madalamad nõuded kui üldregulatsioonis – TsÜS § 53 lõike 1 järgi on osa oluline siis, kui tema eraldamine toob kaasa peaaegu või eraldatud osa hävimise või olulise muutumise; ehitise puhul piisab aga ka juba ehitise olulisest funktsionaalsest kahjustamisest. Õigusliku selguse huvides on olulise osa mõistet maatükkide ja ehitiste jaoks avardatud.⁵⁰ Niisuguse tõlgenduse valguses võiks tehnorajatisel eraldamist põhiehitisest tõepoolest pidada mõlema ehitise kahjustamiseks.

Teisalt taastuks nii põhiehitise kui tehnorajatisel majanduslik kasutus otsekohe, kui põhiehitist taasühendada tehnorajatisega, kusjuures selleks ei pea olema vana „kaaslane“ (nt hakkab elektrijaam elektrit andma hoopis teisele võrgule või vastupidi). Ehitise kahjustumine oleks seega vaid ajutine ning hõlpsalt tagasi- või ümberpööratav. See oleks argument eitamaks põhiehitise ja tehnorajatisel omavahelist olemuslikku seost ja terviklikkust.

⁴⁷ Paal. Asja eraldi ja teise asjaga koos tsiviilkäibes osalemise kriteeriumid, lk 495; Paal. TsÜS § 55/3.

⁴⁸ samal seisukohal ka Riigikohus, RKTKo 3-2-1-144-08, p 13

⁴⁹ Köhler, lk 85

⁵⁰ samas

Kui tehnorajatis on põhiehitise oluline osa, s.t tegemist on ühe tervikuga, siis on tegemist ehitisega, mis on ehitatud üle naaberkinnisasja piiri. AÕS § 148 lg 1 järgi on sellisel juhul ehitis selle kinnisasja osa, mille piirest ta väljub⁵¹.

Mõistagi ei saa niisugusest vahendatult kinnisasja oluliseks osaks olemisest rääkida aga sellise tehnorajatise korral, millel puudub ühendus ühegi konkreetse põhiehitisega. Selline on olukord nt sadeveekanalisatsiooni korral, mis koosneb omavahel ühendatud kollektoritest ja mis suubub otse merre või muude veekogusse, olemata mingilgi määral füüsilises ühenduses tehnorajatist käitava põhiehitisega (nt vee-ettevõtte peahoonega).

1.2.4. Iseseisev vallasasi

Kui tehnorajatist ei saa käsitada põhiehitise osana ja seega põhiehitisealuse kinnisasja olulise osana või kui ühendus põhiehitisega puudub, siis on tegemist iseseisva vallasasjaga (seega vallasasjast ehitisega). Kuna aga tehnorajatise ja põhiehitise vahel on ilmne funktsionaalne ja majanduslik seos, siis võiks tehnorajatist pidada ka põhiehitise kui peasja päraldiseks. Selline seos tehnorajatise ja põhiehitise vahel on olemas ka juhul, kui nad ei ole omavahel füüsiliselt ühendatud.

Vastavalt TsÜS § 57 lõikele 1 on päraltis vallasasi, mis, olemata peasja osa, teenib peasja ning on sellega seotud ühise majandusliku eesmärgi ja sellele vastava ruumilise seose kaudu.

Peaasi võib olla maatükk, maatüki osa (hoone) või vallasasi.⁵² Selleks, et asi saaks olla peasja päraltis, peab vallasasi esmalt teenima peasja majanduslikku eesmärki. Vallasasi teenib peasja juhul, kui see aitab kaasa peasja majandusliku eesmärgi saavutamisele. Majandusliku eesmärgina ei tule kõne alla mitte ainult tulu teenimine, vaid peasja funktsiooni täitmine laiemas mõttes.⁵³ Teiseks peab peasja ja päraldise vahel valitsema ruumiline seos. Ruumiline seos ei tähenda seda, et päraltis ja peaasi peaksid olema üksteisega vahetult seotud. Samuti ei pea kinnisasja päraldiseks olev asi asuma vahetult kinnisasjal.⁵⁴

Põhiehitise ja tehnorajatise majanduslikku ja ruumilist seotust on käsitletud eelmises punktis. Isegi kui tehnorajatis ei ole ruumilisest seotud ühegi põhiehitisega, ei välista see peasja päraldiseks olemist. Käesoleva töö autori hinnangul tuleks tehnorajatised seega kvalifitseerida

⁵¹ AÕS § 148 lg 1 sõnastusest on ilmne, et see on nii ka siis, kui üle piiri ehitamiseks oli kinnistusraamatusse kantud piiratud asjaõigus, s.t ehitis ei muutu piiratud asjaõiguse oluliseks osaks

⁵² Köhler, lk 87

⁵³ Paal. Asja eraldi ja teise asjaga koos tsiviilkäibes osalemise kriteeriumid, lk 495; Paal. TsÜS § 57/3.1.

⁵⁴ samas

kas põhiehitise olulisteks osadeks või, kui see võimalik pole, siis vähemalt põhiehitise päraldisteks. Ka TsSE-s loeti „gaasi-, elektri-, telefoni-, telegraafi- ja muid sarnaseid juhtmeid“ selle ettevõtte päraldisteks, kelle huvides nad seatud on⁵⁵.

Saksamaal peetakse tehnorajatiste üksikosasid kas kogu varustussüsteemi osadeks või vähemalt päraldisteks⁵⁶. Seejuures loetakse tehnorajatise omaniku enda kinnisasjal paiknevat lõiku tehnorajatisest selle kinnisasja oluliseks osaks⁵⁷ ja seda ka juhul, kui sama tehnorajatise võõrastel kinnisasjadel paiknevaid osasid käsitletakse päraldistena.⁵⁸ Seega ei ole tehnorajatis kinnisasja oluline osa vahendatult s.t mingi sellise ehitise oluliseks osaks olemise kaudu, mis omakorda on kinnisasja oluline osa, vaid ainult lähtudes sellest, kes on kinnisasja omanik. Sellise käsitluse tagajärjeks on, et ühel ja samal kinnisasjal paikneval ühel ja samal torulõigul on erinev tsiviilõiguslik staatus sõltuvalt sellest, kellele parasjagu kinnisasi kuulub. Ka sellisel juhul tekib olukord, kus objektiivselt terviklik ehitis on kunstlikult tükkideks lõigatud ning asja õiguslik staatus sõltub suvalistest kriteeriumitest (omaniku isikust). Lisaks suvalisusele on raske põhjendada, kuidas maapinnas paiknev vallasasi moodustab kinnisasjaga piisava seotuse, et lugeda seda kinnisasja oluliseks osaks (s.t kui kinnisasjal ja tehnorajatisel on sama omanik), samas kui kaks väliselt lahutamatu tehnorajatise lõiku samal määral seotud ei ole, et käsitada neid tervikliku vallasasjana.

Seetõttu on niisugune käsitlus siinkirjutaja arvamuse kohaselt vähemalt sama probleemne kui nägemus tehnorajatisest piiratud asjaõiguse olulise osana. Tehnorajatis on käesoleva töö autori hinnangul eelkõige iseseisev terviklik vallasasi, mis võib selgelt eristatava põhiehitise korral omakorda vahendatult olla põhiehitise paiknemise kinnisasja oluliseks osaks. Põhiehitisega ühenduse puudumisel tuleks tehnorajatist kohelda päraldisena. Igal juhul ei sõltu tehnorajatise tsiviilõiguslik staatus tema talumise aluseks olevast tehnorajatise talumiskohustusest.

1.3. Tehnorajatise talumiskohustuse allikad

Tehnorajatiste talumiskohustusi puudutavat regulatsiooni on mitu korda muudetud, see on paiknenud EhS-s, AÕS-s ja AÕSRS-s. Kehtiv talumiskohustuste regulatsiooni pärineb 26.

⁵⁵ TsSE § 1015 lg 1 ls 2

⁵⁶ Stresemann. BGB § 94/16, § 97/8; Fritzsche. BGB § 95/14

⁵⁷ Eesti on sama seisukohta väljendanud K. Kullerkupp – Kullerkupp, lk 309

⁵⁸ Dilcher, H. BGB § 94/8 – J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. Buch 1, Allgemeiner Teil, §§ 21-103. 13. Bearbeitung. Berlin: Sellier – de Gruyter, 1995

märtsist 2007, mil jõustusi ulatuslikud muudatused AÕS-s, AÕSRS-s jm seadustes⁵⁹. Muudatuste ajendiks oli Riigikohtu lahend⁶⁰, mis puudutas talumiskohustuse eest tasu maksmisest vabastamist ja mis muu hulgas kritiseeris asjaolu, et seni kehtinud regulatsioon ei eristanud avalikes huvides tehnoajatisi⁶¹.

Erinevatel perioodidel ehitatud tehnoajatised paiknevad kinnisasjadel erinevatest allikatest tulenevate ja erisuguste talumiskohustuste alusel. Lisaks tehnoajatisete asjaõiguslikule eriregulatsioonile võib tehnoajatis kinnisasjal paikneda ka võlaõigusliku lepingu alusel. Tänaise seisuga võib seega eristada kokku nelja talumiskohustuste allikat.

1.3.1. Seadusest tulenev talumiskohustus

Otse seaduse alusel tekkiva tehnoajatisete talumiskohustuse keskseks sättes on AÕSRS § 15².

Enne 26. märtsi 2007 kehtinud AÕSRS redaktsioon⁶² seadusest tuleneva talumiskohustuse osas tehnoajatisetel vahet ei teinud: AÕSRS § 15² lg 1 sätestas üldise ja selge seadusest tuleneva kohustuse taluda tehnoajatiset, mis oli ehitatud enne 1. aprilli 1999, sõltumata sellest, kas see oli siis ehitatud kinnistamata maale või kinnisasjale. 26. märtsil 2007 jõustunud AÕSRS redaktsiooni seletuskirjast ilmneb, et erisuse tegemine osa tehnoajatisete suhtes oli siiski vajalik, sest senine regulatsioon andis põhjendamatuid eeliseid võrguettevõtetele, kes eraomanike õigusi eirates olid ehitanud tehnoajatisi neile mittekuulunud maale ilma sellekohase kokkuleppeta⁶³.

Otse seadusest tulenevaid talumiskohustusi on seega kaheksa.

Esmalt sätestab AÕSRS § 15² lg 1 ls 1, et kinnisasja omanik on kohustatud taluma olemasolevat tehnovõrku või -ajatiset, mis on püstitatud enne maa esmakinnistamist, kui esmakinnistamine toimus enne 1. aprilli 1999. Selle talumiskohustusega ei ole järelikult kaetud tehnoajatised, mis on ehitatud pärast 1. aprilli 1999 ning lisaks tehnoajatised, mis on ehitatud esmakinnistamise ja nimetatud kuupäeva vahel. Tehnoajatisete iseloomust või

⁵⁹ Tsiviilseadustiku üldosa seaduse, asjaõigusseaduse, asjaõigusseaduse rakendamise seaduse, ehitusseaduse, planeerimisseaduse ja kinnisasja sundvõõrandamise seaduse muutmise seadus – RT I 2007, 24, 128

⁶⁰ RKPJKo 30. aprillist 2004 nr 3-4-1-3-04

⁶¹ samas, p 36

⁶² RT I 1993, 72, 1021 ... RT I 2002, 99, 579

⁶³ Seletuskiri “Tsiviilseadustiku üldosa seaduse, asjaõigusseaduse, asjaõigusseaduse rakendamise seaduse, ehitusseaduse, planeerimisseaduse ja kinnisasja sundvõõrandamise seaduse muutmise seaduse” eelnõu juurde. 1067 SE I. Arvutivõrgus: http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain2&content_type=text/html&page=mgetdoc&itemid=063480014 (5. mai 2013)

muudest kriteeriumitest antud talumiskohustuse olemasolu ei sõltu ja põhimõtteliselt võib tegemist olla nii erahuvides kui avalikes huvides ehitatud tehnorajatistega.

Teiseks on AÕSRS § 15² lg 2 järgi kinnisasja omanikul kohustus taluda ka tehnorajatisi, mille suhtes ei ole AÕSRS § 15² lõikes 1 sätestatud talumiskohustust, kui see tehnorajatis kuulub AÕS § 158¹ lõikes 1 nimetatud võrguettevõttele ja on püstitatud omaniku nõusolekul enne 1. aprilli 1999 ning seda tehnorajatist kasutatakse eesmärgipäraselt ja avalikes huvides. Arvestades, et AÕSRS § 15² lg 2 tuleb kohaldamisele ainult niisuguste tehnorajatiste puhul, mis juba ei ole kaetud AÕSRS § 15² lg 1 lausega 1 ja mis on ehitatud enne 1. aprilli 1999, siis on AÕSRS § 15² lõikes 2 kehtestatud talumiskohustus relevantne ainult tehnorajatiste puhul, mis on ehitatud esmakinnistamise ja 1. aprilli 1999 vahel. Selliseid tehnorajatisi peab taluma ainult siis, kui nad kuuluvad võrguettevõtjale, kes kasutab neid eesmärgipäraselt ja avalikes huvides.

1.3.2. Sundvaldusest tulenev talumiskohustus

Vastavalt AÕSRS § 15² lg 1 lausele 2 peab kinnisasja omanik taluma tehnorajatist ka juhul, kui esinevad AÕS § 158¹ lõikes 1 sätestatud eeldused või muu talumiskohustus.

AÕS § 158¹ sätestab avalikes huvides tehnorajatisi talumise kohustuse. Talumiskohustuse eelduseks on esmalt, et tehnorajatis on vajalik avalikes huvides ja teiseks, et puudub muu tehniliselt ning majanduslikult otstarbekam võimalus tehnorajatisega liituda sooviva isiku tarbimiskoha ühendamiseks tehnorajatisega või tehnorajatisi arendamiseks (AÕS § 158¹ lg 1 ls 1).

Tehnorajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kellele laieneb ESS § 72 lõikes 1, ELTS § 65 lõikes 1 ja § 66 lõikes 1, ÜVVKS § 7 lõikes 1 ja MGS § 18 lõikes 2 sätestatud kohustus või kes on vastavas piirkonnas tegutsev võrguettevõtja KKütS tähenduses (AÕS § 158¹ lg 1 ls 2). Avalikes huvides võrguteenuse osutajateks on seega võrguettevõtted, kellele on seadusega pandud kohustus teenust osutada. Teenuse osutamise kohustus tuleneb neil kas lepingust (universaalteenuse osutamise leping), kohaliku omavalitsuse volikogu otsusest vee-ettevõtja tegevuspiirkonna määramise kohta või näiteks välja antud tegevuslubadest.⁶⁴

⁶⁴ 1067 SE I

Talumiskohustus ei teki nende eelduste täitmisel aga automaatselt, vaid selleks tuleb seada sundvaldus (AÕS § 158¹ lg 1 ls 4). Vastavalt kinnisasja sundvõõrandamise seaduse⁶⁵ (KASVS) § 6 lõikele 2 seisneb sundvalduse seadmine kinnisasja koormamises piiratud asjaõigusega või AÕS §-s 158¹ sätestatud tehnoarajatise talumiskohustuse kehtestamises.

Kuna KASVS § 6 lõige 2 mainib piiratud asjaõigusi ning tehnoarajatiste talumist selgelt teineteise kõrval, tekitab õigustatult küsimus, kas nende kahe mõiste vahel on põhimõtteline erinevus. Vahetegu on seda kummastavam, et nagu KASVS § 46² lg 1 lausest 1 koostoimes AÕS § 158 lõigetega 2 ja 3 selgub, võib vähemalt detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel sundvalduse asendada reaalservituudiga, mis on aga tavaline piiratud asjaõigus. K. Kasak on oma magistritöös leidnud, et AÕS §-s 158¹ sätestatud talumiskohustuse puhul on tegemist sisuliselt isikliku kasutusõigusega, millest tulenevalt on AÕS §-s 158¹ sätestatud talumiskohustuse eraldi nimetamine KASVS § 6 lõikest 2 ebavajalik ning eksitav⁶⁶. Kuna isiklik kasutusõiguse on üks piiratud asjaõigustest, on KASVS § 6 lõike 2 viimane osa tõepoolest üleliigne.

1.3.3. Piiratud asjaõigusest tulenev talumiskohustus

Mõnede tehnoarajatiste talumiskohustuse aluseks on piiratud asjaõigus, eelkõige isiklik kasutusõigus või reaalservituut. Sellise talumiskohustuse allikaiks on seega vastavalt AÕS § 172 jj ning AÕS § 225 jj. See, et kinnisasja omaniku kohustus taluda tehnoarajatist peaks tulema reaalservituudist või isiklikust kasutusõigusest, oli 1. aprillist 1999 kuni 26. märtsini 2007 AÕSRS § 15² järgi kehtinud põhimõte. Alates 26. märtsist 2007 selline põhimõte AÕSRS-s enam ei sisaldu, kuid juba seatud piiratud asjaõigused jäävad edasi kehtima ning poolte kokkuleppel võib ka praegu valida talumiskohustuse tekitamiseks piiratud asjaõiguse seadmise tee.

Kehtiv seadus võimaldab reaalservituudi seadmist aga ka nõuda. Selliseks sätteks on AÕS § 158, mille lõige 1 kohustab kinnisasja omanikku taluma oma kinnisasjal tehnoarajatisi, kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi. Sama paragrahvi lõige 2 võimaldab talumiskohustusega kinnisasja omanikul nõuda teise kinnisasja omanikult kinnisasja koormamist reaalservituudiga.

⁶⁵ Kinnisasja sundvõõrandamise seadus – RT I 1995, 30, 380 ... RT I, 14.02.2013, 4

⁶⁶ Kasak, lk 23

AÕS § 158 lõike 2 sõnastusest („võib nõuda“) jääb lahtiseks, kas talumiskohustus tuleb igal juhul otse seadusest ja õigus nõuda reaalservituudi seadmist on vaid huvitatud kinnisasjaomanikule antud lisaõigus⁶⁷, millega ta saab paremini tagada, et tasu maksmise kohustust täidetakse, või moodustavad need kaks sätet ühe terviku, s.t talumiskohustus tekitab alles reaalservituudi seadmisest⁶⁸, kuid reaalservituudi nõudmise õiguse sätestab seadus. Ilmselt pidas seadusandja silmas viimast tõlgendust. Sellele viitab analoogia AÕS § 158¹ lõikega 1, mis samuti sätestab esmalt tehnorajatisel talumiskohustuse ning täpsustab siis, et talumiskohustus tekitab alles sundvalduse seadmisega. Ka seletuskirjas kirjutatakse, et avalik-õiguslik tehnorajatisel talumiskohustus tekitab seaduse alusel haldusakti jõustumisest ning eraõiguslik talumiskohustus servituudi seadmisest.⁶⁹ AÕS § 158 lg 2 sõnastus on selles osas ebaloogiline, sest servituudi seadmist peaks saama nõuda valitseva kinnisasja omanik, kes on suurema tõenäosusega talumiskohustuse tekkimisest huvitatud kui teeniva kinnisasja omanik.

Ebaselge on ka AÕS § 158 rakendusala. AÕS §-s 158¹ sätestatud avalikes huvides tehnorajatisel olemus on defineeritud subjektsuse kaudu: avalikes huvides on tehnorajatised siis, kui nad kuuluvad võrguettevõtetele, kellele on seadusega pandud kohustus teenust osutada⁷⁰. Ilmselt kuulub enamus tehnovõrke just nimetatud võrguettevõtetele. AÕS § 158 kohaldamine võiks põhimõtteliselt kõne alla tulla juhtudel, kus kinnisasja omanik tahab tarbida mõnd AÕS § 158¹ lg 1 lauses 2 loetletud võrguettevõtte teenust ja vajab selleks ühendust teisel kinnisasjal paikneva avalikes huvides tehnorajatisega. Sellisel juhul saaks tõepoolest rääkida kinnisasjast, mille kasutamiseks või majandamiseks on vajalik reaalservituudi seadmine naaberkinnisasjale. Loogiliselt võttes peaks aga ka lõpptarbija ühendamise avalikes huvides tehnorajatisega käima AÕS § 158¹ ning mitte AÕS § 158 reguleerimisala alla. Seda toetab ka AÕS § 158¹ lg 1 ls 1 sõnastus, mis räägib tehnorajatisega liituda soovivast isikust, seega reguleerib nimetatud sätte ka ühe tarbija ligipääsu avalikule tehnorajatisele. Arvestades, et AÕS § 158 kohaldamise eeltingimuseks on lisaks veel asjaolu, et tehnorajatis peab olema vajalik naaberkinnisasja majandamise või kasutamise eesmärgil, s.t

⁶⁷ sellisel seisukohal on K. Kasak – Kasak, lk 13

⁶⁸ sellisel seisukohal on toona AÕSRS § 15² lõikes 2 ja EhS §-s 14 paiknenud norme kommenteerides K. Kullerkupp – Kullerkupp, lk 311; samal seisukohal ka S. Kaus – Kaus, lk 48

⁶⁹ 1067 SE I

⁷⁰ käesoleva töö p 1.3.2

oluline on kinnisasjade ruumiline lähedus, peaks AÕS § 158 kohaldamine kõne alla tulema väga harvadel juhtudel⁷¹.

Sellegipoolest kohaldatakse AÕS § 158 viiteliselt aga ka AÕS §-s 158¹ sätestatud talumiskohustuse seadmise korral. Nimelt viitab AÕS § 158¹ lg 1 ls 4 sundvalduse seadmise osas KASVS-le, viimase § 46² lg 1 ls 1 aga omakorda AÕS §-le 158: detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel peab sundvalduse seadmist sooviv võrguettevõtja esmalt proovima saavutada kinnisasja omanikuga kokkulepet AÕS § 158 lõigetes 2 ja 3 nimetatud reaalservituudi seadmiseks – alles siis, kui see ebaõnnestub, on võimalik esitada taotlus sundvalduse seadmiseks. Seega näib, et AÕS § 158 reaalne rakendusala on hoopis reguleerida avalikes huvides tehnoarajatiste korral sundvalduse seadmise asendamist reaalservituudiga.

Tahtmise korral on võrguettevõttel alati võimalik proovida kinnisasja omanikuga piiratud asjaõiguse seadmises kokku leppida ning n-ö kohustusliku läbirääkimiste faasi⁷² sätestamine enne sundvalduse seadmist ei pruugi seega olla halb mõte. Sundvalduse selline ümberpakendamine piiratud asjaõiguseks ei tundu aga korrektne, eriti arvestades, et AÕS § 158 lg 2 sõnastusest lähtudes on õigus nõuda reaalservituudi seadmist (tulevase) teeniva kinnisasja omanikul ja mitte talumiskohustuse seadmisest huvitatud osapoolel. Veelgi olulisem on aga AÕS § 158 lg 5 lausest 2 tulenev välistus, mille kohaselt ei loeta kinnisasja omanikule tekkivaks kahjuks talumiskohustuse seadmisest tingitud kinnisasja väärtuse vähenemist. Seega kui sundvalduse seadmisel oleks kinnisasja omanikule tagatud õigus saada hüvitist (KASVS § 6 lg 1 ls 2, § 15 ja § 17), siis AÕS § 158 lg 5 valguses ei ole see enam nii kindel.

Viide AÕS §-le 158 on probleemne ka praktilisemat laadi põhjustel. Esiteks saab reaalservituudi seadmist AÕS § 158 lg 2 järgi nõuda selle kinnisasja omanik, kes peab taluma tehnoarajatist, kusjuures nõuda saab ta seda nende kinnisasjade omanikelt, kelle huvides talumiskohustus seatakse. Kuidas ja kellega peaks aga tehnoarajatise omanik (võrguettevõtte) KASVS § 46² lg 1 järgi läbirääkimisi pidama, et selline kokkulepe kahe kinnisasjaomaniku vahel sünniks, jääb arusaamatuks. Kui KASVS § 46² lõiget 1 tuleb aga mõista nii, et reaalservituudi kohaselt õigustatud isikuks peaks olema võrguettevõtte, siis on kohatu viide AÕS §-le 158, vaid õige oleks viidata otse reaalservituudi sätetele (AÕS § 172 jj). Igal juhul on aga tehnovõrgu omanik pigem huvitatud isikliku kasutusõiguse kui reaalservituudi

⁷¹ seletuskirjas on pakutud nt raudtee mahalaadimissõlme raudtee kaudu tuleva kütuse edastamiseks tehaseni – 1067 SE I

⁷² Murumets, lk 29 jj

seadmisest,⁷³ sest reaalservituut eeldab valitsevat kinnisasja, mida võrguettevõtte ei pruugigi olla. Kui sundvalduse seadmisele peab eelnema vähemalt püüe seada kitsendus eraõiguslikul viisil, siis peaks võrguettevõttele jätma ka vabaduse valida selleks piiratud asjaõigus. KASVS § 46² lg 1 lauses 1 sätestatud viide AÕS §-le 158 ei ole seega mitte ainult ebakorrektn, vaid tegelikult ka ebavajalik.

1.3.4. Võlaõiguslikust lepingust tulenev talumiskohustus

Kuna tehnorajatise tsiviilõiguslik olemus ja tema talumise kohustus ei ole omavahel seotud, siis ei pea ka tehnorajatise talumise aluseks ilmtingimata olema seadusest tulenev kohustus või asjaõiguslik kokkulepe, vaid selleks võib olla ka üürileping. Vastavalt võlaõigusseaduse⁷⁴ (VÕS) §-le 271 kohustub üürileandja üürilepinguga andma üürnikule kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksma üürileandjale selle eest tasu. Tehnorajatise korral üürib üürileandja oma kinnisasja võrguettevõttele välja osas, mis vastab tehnorajatise ja sellega seonduvate kitsenduste talumisele.

Kuna võlaõiguslikud lepingud kohustavad vaid lepingupooli, olles seega seotud konkreetsete isikute ja mitte kinnisasjaga, siis saab üürilepingu alusel tehnorajatise talumine toimida ainult senikaua, kuni kinnisasja omanik ei vahetu. Kuigi VÕS § 291 lg 1 järgi lähevad kinnisasja omaniku vahetumisel üürilepingust tulenevad üürileandja õigused ja kohustused esialgu küll asja uuele omanikule üle, siis vastavalt VÕS § 323 lg 1 lausele 1 võib uus omanik hiljemalt kolme kuu möödudes omanikuks saamisest üürilepingu üles öelda. Võlaõiguslike lepingute sõlmimise lihtsus võib sellise mõningase ebakindluse tuleviku suhtes sellegipoolest üles kaaluda.

Teatud juhtudel võib üürilepingu asemel olla vajalik sõlmida rendileping. Rendileping tuleb kõne alla nt juhul, kui tehnorajatiseks on sidekanalisatsioon ehk sisuliselt toru, milles paiknevad omakorda teised tehnorajatised (sideliinid), mis võivad kuuluda erinevatele omanikele. Kuna sidekanalisatsiooniomanik võib kanalisatsioonisiselt vabasid liine omakorda välja üürida, siis on tegemist olukorraga, kus kinnisomand annab talle õigussuhte raames õigusvilja ja tema ning kinnisasja omaniku vahel on seega rendisuhe VÕS § 339 tähenduses.

⁷³ Tiivel, R. Asjaõigus. 2. tr. Tallinn: Juura, 2007, lk 494

⁷⁴ Võlaõigusseadus – RT I 2001, 81, 487 ... RT I, 08.07.2011, 21

1.4. Tehnorajatise talumiskohustuse ulatus

1.4.1. Talumiskohustuse ruumiline ulatus

Tehnorajatiste talumiskohustuse ruumilise ulatuse osas on seadus napolisõnaline: AÕS § 158, § 158¹ ja § 158² räägivad ainult tehnorajatise talumisest. Sellest ei selgu, kas AÕS peab silmas ainult tehnorajatise enese või ka selle kaitsevööndi talumist. Ka AÕSRS § 15² ja § 15⁴ mainivad otse seaduse alusel tekkiva talumiskohustuse osas ainult „tehnovõrgu või -rajatise“ talumist.

Kaitsevööndid on kõikidel tehnorajatistel, sõltumata sellest, kas nad on avalikes või erahuvides: nii sätestab seadus liinirajatise (ESS § 117 lõiked 1 ja 2); elektripaigaldise (elektriohutusseaduse⁷⁵ – EIOS – § 12 lõiked 1 ja 7 ning majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi määruse „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“⁷⁶ § 2); ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni (ÜVVKS § 3¹ lõiked 1 ja 3 ning keskkonnaministri määruse „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“⁷⁷ §-d 2-5); gaasipaigaldise (küttegaasiohutuse seaduse⁷⁸ – KGOS – § 10 lõiked 1 ja 3 ning vabariigi valitsuse määruse „Gaasipaigaldise kaitsevööndi ja D-kategooria gaasipaigaldise hooldusriba ulatus“⁷⁹ §-d 2-6) ja surveseadme kaitsevööndi ulatuse (surveseadme ohutuse seaduse⁸⁰ – SOS – § 18 lõiked 1 ja 3 ning vabariigi valitsuse määruse „Surveseadme kaitsevööndi ulatus“⁸¹ §-d 2-4, § 6).

Kuni 26. märtsini 2007 sätestas AÕSRS § 15⁴ lg 1 talumiskohustuse eest makstavasse tasusse puutuvalt, et tasu suurus võrdub tehnorajatise kaitsevööndi pindalale vastava maamaksuga, mis korrutatakse läbi maa sihtotstarbe koefitsiendiga. Tehnorajatise talumiskohustuse sätestas samal ajal EhS § 14, mis oli oma sõnastuselt võrreldav AÕS §-ga 158, s.t ei kasutanud kaitsevööndi mõistet. Tõlgendades EhS § 14 aga koostoimes AÕSRS § 15⁴ lõikega 1, tuli talumiskohustust ilmselt mõista kui nii tehnorajatise enda kui ka selle kaitsevööndi talumist. 26. märtsist 2007 viidatud sätet AÕSRS-s enam pole, kuid uues sõnastuses AÕSRS § 15⁴

⁷⁵ Elektriohutusseadus – RT I 2007, 12, 64 ... RT I 2010, 31, 158

⁷⁶ Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord. MKMm 26. märtsis 2007 nr 19 – RTL 2007, 27, 482

⁷⁷ Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus. KeM 16. detsembrist 2005 nr 76 – RTL 2005, 123, 1949

⁷⁸ Küttegaasi ohutuse seadus – RT I 2002, 49, 311 ... RT I 2010, 31, 158

⁷⁹ Gaasipaigaldise kaitsevööndi ja D-kategooria gaasipaigaldise hooldusriba ulatus. VVm 02. juulist 2002 nr 212 – RT I 2002, 58, 367

⁸⁰ Surveseadme ohutuse seadus – RT I 2002, 49, 309 ... RT I 2010, 31, 158

⁸¹ Surveseadme kaitsevööndi ulatus. VVm 02. juulist 2002 nr 213 – RT I 2002, 58, 368 ... RT I 2003, 44, 304

lõikes 2 mainiti samuti tasu tehnoajalise kaitsevööndist tuleneva maa kasutamise kitsenduse talumise eest (ls 1). 17. aprillil 2012 tunnistas Riigikohus aga sellegi sätte PS-ga vastuolus olevaks ja kehtetuks⁸². Hetkel kehtiva AÕS ega AÕSRS ühestki sättest ei ilmne seega selgelt, et tehnoajalise talumiskohustus hõlmaks ka tehnoajalise kaitsevööndi talumist.

Seaduse sõnastuse puudulikkus tekitab probleeme eelkõige juhtudel, kui kaitsevöönd paikneb osaliselt teis(t)el kinnisasja(de)l, millel tehnoajatist ennast ei ole. Sellisel juhul on oht, et nimetatud kinnisasjade omanikke ei kaasata reaalservituudi kokkuleppimise (AÕS § 158 lg 2) või sundvalduse seadmise (AÕS § 158¹ lg 1 ls 4) menetlusse ning nad avastavad alles hiljem, et nt naaberkinnisasjale juba rajatud liinirajalise tõttu on ka nende kinnisomandit kitsendatud. Kuigi kinnisasja omanikul võib olla kaalukaid ja arvestatavaid vastuväiteid, siis pärast rajatise ehitamist on nende esitamiseks ilmselt juba liiga hilja, sest valminud ehitise ümberpaigutamine oleks ebaproportsionaalselt kulukas. Kuna AÕS ja AÕSRS sõnastuse järgi ei ole selliste kinnisasjade omanikel justkui ka talumiskohustust, siis on neil kaitsevööndiga kaasnevate kitsenduste talumise eest ilmselt keeruline saada ka hüvitist – vastupidiselt kinnisasja omanikule, kellel on kohustus taluda tehnoajatist ennast ja kes võib seega tehnoajalise talumiseks reaalservituudi kokkuleppimises arvestada tasu osas ka kaitsevööndiga kaasnevaid kitsendusi ning keelduda halvimal juhul reaalservituudi seadmisest. Tõenäoliselt on tehnoajalise paiknemise kinnisasja omanikul ka paremad võimalused oma huvisid kaitsta sundvalduse seadmise menetluses.

Sama probleemi teine aspekt ilmneb juhul, kui tehnoajatist taluma kohustatud kinnisasjaomanik nõuab selle ümberpaigutamist oma kinnisasjal (AÕS § 158 lg 5, AÕSRS § 15² lõiked 3 ja 4). Ümberpaigutamine on pandud sõltuma ainult tehnoajalise talumiskohustusega kinnisasja omaniku tahtest. Tehnoajalise nihkumisega muutub aga ka kaitsevööndi ruumiline paiknemine ja see võib ulatuda naaberkinnisasjadele. Kahjuks ei näe ka siin seadusesätteid ette naaberkinnisasjade omanike õigustega arvestamist.

Loogiliselt võttes peaks seega ka praegu tehnoajalise talumiskohustus seisnema nii tehnoajalise enda kui seda ümbritseva kaitsevööndi talumises. Järelikult tuleb ka ainult kaitsevööndi osa talumise korral sõlmida reaalservituudi seadmise kokkuleppe või seada sundvaldus. Asjaolu, et seda ei ole seaduses selgesõnaliselt sätestatud, on probleemne.

⁸² RKPJKo 17. aprillist 2012 nr 3-4-1-25-11, p 51

1.4.2. Talumiskohustuse sisuline ulatus

AÕS § 158 ja § 158¹ järgi on tehnorajatise talumiskohustuse sisuks taluda tehnorajatist ja lubada selle ehitamist⁸³ oma kinnisasjale; AÕSRS § 15² lõiked 1 ja 2 mainivad ootuspäraselt ainult olemasoleva tehnorajatise talumist, sest uusi tehnorajatisi sellel alusel ehitada ei saa. Kui talumiskohustuse hulka käib aga ka kaitsevööndi talumine, siis laiendavad talumiskohustuse sisu AÕS kõrval arvukad eriseadused ja määrused, mis kehtestavad kitsendused liinirajatise (ESS § 117 lg 1, § 119), elektripaigaldise (EIOS § 12 lõiked 1-6 ning majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi määruse „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ § 5, § 6 ja § 7), ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni (ÜVVKS § 3¹ lõiked 1 ja 2), gaasipaigaldise (KGOS § 10 lõiked 1 ja 2) ja surveseadme (SOS § 18 lõiked 1 ja 2) kaitsevööndis.

Osundatud sätted kehtestavad suures ulatuses hoidumiskohustusi (hoiduda kaitsevööndis teatud tegevuste sooritamisest või kohustused taotleda selleks luba), aga ka talumiskohustusi (taluda tehnorajatist ja selle omaniku õigust toimetada kaitsevööndis). Kitsenduste eesmärgiks on tehnorajatise ohutuse tagamine.

1.5. Vahekokkuvõte

Tehnorajatis on ruumiliselt tarbija liitumispunktini kulgev joonehitis, mille otstarbeks on tarbijate ja pakkujate ühendamine mingi ressursi transportimisel. Lisaks peab tehnorajatis olema püsivalt kasutuses ja ehitatud õiguslikul alusel, vastasel korral ei loeta teda tehnorajatiseks.

Tehnorajatis ei ole selle kinnisasja oluline osa, millel ta paikneb. TsÜS ei võimalda tehnorajatisi käsitada ka piiratud asjaõiguse olulise osana (v.a hoonestusõiguse korral) ning selle järele ei ole ka majanduslikku vajadust. Tsiviilõiguslikus mõttes on tehnorajatis vallasasi, mis võib olla põhiehitise oluline osa ja seega kaudselt selle kinnisasja osa, millel põhiehitis paikneb. Kui füüsiline ühendus põhiehitisega puudub, on tegemist iseseisva vallasasjaga, mis on põhiehitise päraldiseks. Tehnorajatise tsiviilõiguslik olemus ei sõltu tema talumise aluseks olevast talumiskohustusest.

Tehnorajatise talumise kohustuse aluseks võib olla poolte kokkulepe võlaõigusliku või asjaõigusliku lepingu näol. Võlaõiguslike lepingutena tulevad kõne alla üüri- või rendileping, asjaõiguslike lepingutena realservituudi, isikliku kasutusõiguse või hoonestusõiguse

⁸³ AÕS § 158 lg 1 sõnastuses „ehitavad“ tehnorajatised

seadmine. Omaniku tahtest sõltumata peab otse seadusest tuleneva kohustuse alusel taluma tehnorajatisi, mis on ehitatud enne 1. aprilli 1999. Lisaks tuleneb avalikes huvides vajaliku tehnorajatisel talumiskohustus AÕS §-st 158¹ või kaudselt AÕS §-st 158. AÕS § 158 on iseseisvalt tehnovõrkude talumiskohustuse aluseks ainult marginaalsetel juhtumitel.

AÕS § 158 normi struktuuri osas oleks õigustatud parandada paragrahvi lõiget 2 sellisel viisil, et sellest tuleneks üheselt, et reaalservituudi seadmist saab nõuda vaid teeniva kinnisasja omanik. Ühtlasi vajaks parandamist KASVS § 46² lg 1 ls 1, milles sisalduv viide AÕS §-le 158 ei ole korrektne. Selline viide tuleks asendada viitega reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise sätetele.

Talumiskohustuse sisu ja ruumilise ulatuse määratlevad väga paljude tehnorajatiste puhul eriseadustes sisalduvad regulatsioonid. Tehnorajatisel talumiskohustuse sisuks on taluda tehnorajatisel enese kõrval ka selle kaitsevööndit koos kaitsevööndis kehtivate piirangutega. Asjaolu, et kaitsevööndit ei ole seaduses sõnaselgelt mainitud tehnorajatisel talumiskohustuse ruumilise ulatusena, võib tekitada probleeme selliste kinnisasjade omanike õiguste tagamisel, kelle kinnisasjal ei paikne tehnorajatis, vaid ainult osa kaitsevööndist.

2. Omandipõhiõigusnormi koosseis

2.1. Omandipõhiõiguse kaitseala

Põhiõigusnormi koosseis koosneb kahest elemendist: põhiõiguse kaitsealast ja selle riivist.⁸⁴ Põhiõiguse kaitseala tähistab seda, milliseid hüvesid mingi põhiõigus kaitseb. Põhiõiguse kaitseala piires on igal ajal põhimõtteline õigus talitada oma äranägemise järgi, kui seda õigust piiratud ei ole.⁸⁵ Põhiõiguse kaitseala jaguneb personaalseks ja esemeliseks kaitsealaks.⁸⁶ Personaalse kaitsealana tähistatakse isikute ringi, põhiõiguste kandjaid, keda vastav põhiõigus kaitseb.⁸⁷ Omandipõhiõiguse personaalne kaitseala ei ole siinkirjutaja hinnangul kuigi probleemne: PS § 32 on kõigi ja igaühe õigus, mis laieneb PS § 9 lõike 2 kohaselt ka juriidilistele isikutele⁸⁸. Seetõttu omandipõhiõiguse personaalsel kaitsealal käesolevas töös pikemalt ei peatuta.

2.1.1. Omandipõhiõiguse esemeline kaitseala

Põhiõiguse esemeline kaitseala puudutab küsimust, mida vastav põhiõigus kaitseb. Kõne alla tulevad tegevused (nt alternatiiv kaitsealal tegutseda või mitte), seisundid (nt erasfääri puutumatus) ja õiguslikud positsioonid (nt omand asjale).⁸⁹ Esimest kaitseala tuleb üldjuhul lahti mõtestada. Seejuures kehtib reegel: kahtluse korral hõlmab põhiõiguse kaitseala alati vastava tegevuse, omaduse või seisundi. Säärane laiendava tõlgendamise nõue tuleneb põhiõiguste ideest, et nad on üksikisiku riigi vastu suunatud õigused, mis peavad tagama üksikisikule kõikehõlmava kaitse riigivõimu õigusevastase tegevuse eest.⁹⁰

Omandipõhiõiguse esemelise kaitseala lahtimõtestamine eeldab seega PS § 32 tõlgendamist. Õigusnormi tõlgendamisel on lähtekohaks seadus tekst⁹¹ ning esmaseks tõlgendusmeetodiks õigusnormi teksti uurimine grammatikareeglite abil⁹² ehk kasutades keelelisi argumente⁹³.

⁸⁴ Eesti Vabariigi põhiseaduse ekspertiisikomisjoni lõpparuanne. PS II ptk. Eelmärkused / 4.2. Arvutivõrgus: <http://www.just.ee/10716> (5. mai 2013)

⁸⁵ Annus, T. Riigiõigus. Tallinn, 2006, lk 237

⁸⁶ Aruanne. PS II ptk. Eelmärkused / 4.2.1

⁸⁷ Aruanne. PS II ptk. Eelmärkused / 4.2.1.1.

⁸⁸ Aruanne. PS § 32/1.1.2

⁸⁹ Alexy, R. Põhiõigused Eesti põhiseaduses. – Juridica 2001/Eriväljaanne, lk 32

⁹⁰ Aruanne. PS II ptk. Eelmärkused / 4.2.1.1.

⁹¹ Aarnio, A. Õiguse tõlgendamise teooria. Tallinn, 1996, lk 199

⁹² Narits, R. Õiguse Entsüklopeedia. Tallinn, 2002, lk 152

⁹³ Annus, lk 33; Ernits, M. Tõlgendamisest Riigikohtu praktikas. – Juridica IX/2010, lk 670 jj

Riigikohus on leidnud, et kui seaduseandja on jätnud seaduses mõiste selgitamata, siis on seda seaduse kohaldamisel võimalik tõlgendada ainult üldtunnustatud tähenduses⁹⁴ ning et keelelisel tõlgendamisel tuleb eelkõige lähtuda sättes kasutatud sõnade tavapärasest tähendusest üldkeeles⁹⁵.

PS §-s 32 sätestatud omandipõhiõiguse sisustamise võtmeks on sõna omand.

2.1.2. Mõiste omand AÕS-s ja PS-s

Seadusandja on konkretiseerinud omandi tähendust AÕS § 68 lõikes 1: „Omand on isiku täielik õiguslik võim asja üle. Omanikul on õigus asja vallata, kasutada ja käsutada ning nõuda kõigilt teistelt isikutelt nende õiguste rikkumise vältimist ja rikkumise tagajärgede kõrvaldamist“. Samas on aga selge, et alama õigusakti määratlus ei saa olla siduv põhiseaduse tõlgendamisel, sest see pööraks normide hierarhia pea peale ja võimaldaks põhiseaduse allutada seadusandja suvale⁹⁶. Põhiseaduse terminitel võib sageli olla iseseisev tähendus.⁹⁷ Omandidefinitsioon saaks sisalduda ainult põhiseaduses ning kuna see puudub, siis vastavalt Riigikohtu poolt antud juhiste tuleb sõna omand sisustamisel PS §-s 32 lähtuda selle sõna üldtunnustatud tähendusest.

Alates AÕS vastuvõtmisest on omand kahtlematult täitnud keeleringkondades kõige kritiseerituma õigustermini rolli. AÕS vastuvõtmisega keeleteadlasi tabanud nõrdimuslaine⁹⁸ puudutas siiski vaid sõnade omand ja omandiõigus kasutamist AÕS-s ning mitte omandimõistet PS §-s 32. Tõepoolest, nagu ka keeleteadlased ise tunnistavad, kasutatakse PS §-s 32 oskussõna omand tema endises, omaniku vara (omandiõiguse objekti) tähenduses⁹⁹ ehk sellena, mida omatakse, mis kellelegi kuulub¹⁰⁰.

⁹⁴ RKHKm 22. septembrist 1995 nr III-3/1-19/95

⁹⁵ RKÜKo 23. veebruarist 2009 nr 3-4-1-18-08, p 17

⁹⁶ Annus, lk 34

⁹⁷ RKÜKo 17. märtsist 2003 nr 3-1-3-10-02, p 25

⁹⁸ Sõnade omand ja omandus semantika ning terminoloogiline rakendatavus. Eesti Keele Instituudi ekspertarvamus. – Õiguskeel II/1995, lk 24 jj; Kask, P., Kull, R. Asjaõigusseaduse terminikasutus. – Õiguskeel V/1996, lk 19 jj, lk 22-23

⁹⁹ Kull, R. Ebakohti Eesti õigusterminoloogias. – Kirjakeel, oskuskeel, üldkeel. Tallinn, 2000, lk 124 jj, lk 125

¹⁰⁰ Kask, Kull, lk 19 jj; kust tuleb sellise väite esitamise alus, jääb sellegipoolest arusaamatuks

Eesti keele seletav sõnaraamat defineerib omandit kui asja, vara, mida omatakse, mis (omandiõiguse alusel) kellelegi kuulub.¹⁰¹ Siit võib järeldada, et üldkeelise tähenduse järgi on omand igasugune omandamise tulemusel tekkinud¹⁰² väärtus laiemas mõttes ning läheneb seega mõisteliselt sõna vara tähendusele. Ka PS § 32 kasutab sõnu omand (lg 1 laused 1 ja 2) ja vara (lg 1 ls 3, lg 3) paralleelselt ning seega võib süstemaatilist argumentatsiooni appi võttes väita, et need kaks mõistet on PS §-s 32 sünonüümsed¹⁰³.

Ajalooline argumentatsioon saab põhiseaduse tõlgendamisel toetuda Põhiseaduse Assamblee stenogrammidele¹⁰⁴. Kahjuks aga ei selgu nimetatud stenogrammidest, mida pidasid Assamblee liikmed omandi mõiste all silmas, kui nad visandasid põhiseaduse teksti. Ilmselt võib eeldada, et ka Assamblee liikmed lähtusid sõna üldkeelsest tähendusest.

Riigikohus on oma praktikas põhiseadusliku omandi mõiste alla oodatult mahutanud AÕS § 68 lõikes 1 määratletud tsiviilõigusliku omandi¹⁰⁵ ning lisaks laiendanud omandi kaitset igasugustele rahaliselt hinnatavatele õigustele ja nõuetele¹⁰⁶ sh võlaõiguslikele nõuetele¹⁰⁷ ja varale tervikuna avalik-õiguslike piirangute vastu¹⁰⁸. Seega näeb ka Riigikohus omandit ning vara PS §-s 32 sünonüümsetena. Kokkuvõtvalt hõlmab omand kõiki kinnis- ja vallasasju ning kõikvõimalikke muid rahalist väärtust omavaid õigusi¹⁰⁹ ehk laiemalt kõike, millel on majanduslik-rahaline väärtus¹¹⁰. Kuna AÕS järgi nõuete¹¹¹ ja vara omandist teatavasti rääkida ei saa¹¹², on omandi põhiseaduslik määratlus AÕS omast oluliselt laiem¹¹³.

¹⁰¹ Omand – Langemets, M. jt (toim). Eesti keele seletav sõnaraamat. „Eesti kirjakeele seletussõnaraamatu“ 2. tr. Tallinn: Eesti keele Sihtasutus, 2009. Arvutivõrgus: Arvutivõrgus: <http://www.eki.ee/dict/ekss/index.cgi> (5. mai 2013)

¹⁰² sellele viitab juba sõna lõpp -nd – Kasik, R. Eesti keele sõnatuletus. Tartu, 2009, lk 105, 106

¹⁰³ samal järeldusel ka K. Ikkonen – Ikkonen. Sundmüügi põhiseaduslikkus, lk 26

¹⁰⁴ Peep, V. (toim). Põhiseadus ja Põhiseaduse Assamblee. Koguteos. Tallinn: Juura, 1997

¹⁰⁵ sh ostueesõiguse: RKPJKo 8. veebruarist nr 3-4-1-1-01, p 10; M. Ernits liigitab sellise ostueesõiguse eraldi avalik-õigusliku varalise positsiooni mõiste alla – Ernits. PS § 32/4.6.

¹⁰⁶ RKÜKo 17. juunist 2004 nr 3-2-1-143-03 p 18; RKÜKo 31. märtsist 2011 nr 3-3-1-69-09, p 56.

¹⁰⁷ RKTKo 5. oktoobrist 1995 nr III-2/1-56/95; RKTKo 1. novembrist 1995 nr III-2/3-26/95, kuigi mõlemas lahendis jääb segaseks, mida peab Riigikohus silmas „omandist tulenevate võlaõiguslike nõuete all“ – Aruane. PS II ptk. Eelmärkused / 8 ja § 32, p 1.1.1.1; Ernits. PS § 32/4.4

¹⁰⁸ RKÜKo 3-2-1-143-03 p 19; RKPJKo 15. juunist 2007 nr 3-4-1-9-07, p 22

¹⁰⁹ Annus, lk 336

¹¹⁰ Maruste, R. Konstitutsionalism ning põhiõiguste ja -vabaduste kaitse. Tallinn, 2004, lk 476

¹¹¹ Krašeninnikov, J. Kas saab rääkida „nõude omandist“? – Juridica III/2011

¹¹² omanik saab ainult olla asjal – Pärna. AÕS § 68/12

¹¹³ Annus, lk 336; Ernits. PS § 32/4

Teisalt on Riigikohus põhiseaduslikku omandi mõistet asjaõigusliku omandiga võrreldes ka kitsendanud, leides, et PS § 32 kaitseb üksnes seaduspärasel teel saadud omandit, mitte aga õiguserikkumise teel saadut¹¹⁴. Antud kaasuses ei olnud õiguserikkumiseks mitte asja varastamine või muul viisil omaniku tahte vastaselt tema valdusest väljumine, mis vääraks omandi ülemineku AÕS § 95 lg 3 järgi, vaid kontrollimomendil nõuetekohaste alkoholi päritolu ja kvaliteeti tõendavate ning saate- ja müügidokumentide mitteesitamine¹¹⁵, seega avalik-õiguslike nõuete rikkumine. Kui sama vaidlus oleks olnud tsiviilõiguslik, poleks ilmselt olnud kahtlust, et alkohol oli eraisiku (tsiviilõiguslikus) omandis. Seega on AÕS-s sisalduv omandimääratlus vähemalt antud kaasuse pinnalt laiem omandimääratlusest PS-s.

Käesoleva töö autori meelest läheb osundatud kaasuses Riigikohtu nägemus põhiseaduslikust omandimõistest vastuollu omandi üldkeelse sisuga ning seega Riigikohtu enda poolt antud tõlgendamisjuhisega lähtuda seaduse tõlgendamiselt mõiste üldtunnustatud ning tavapärasest tähendusest üldkeeles¹¹⁶. Siinkirjutaja arvates on probleemne, et võimaliku omandiriive õigustamiseks piisab Riigikohtu meelest lihtsalt üldkeelse omandimõiste mugavast ümbersisustamisest viisil, mille tagajärjel kõnealune objekt kaotab PS kaitse. Kuigi omandipõhiõiguse riivel võis siin tegelikult olla ka kaalukaid õigustusi, siis kohus neid ei nimetanud, vaid välistas juba omandi esemelise kaitseala riive olemasolu.

Kokkuvõtvalt võib seega väita, et omand PS järgi on üldkeelelise tähenduse kohaselt igasugune rahaliselt mõõdetavat väärtust omav vara, mis võib kuid ei pruugi kattuda asjaõigusliku omandimääratlusega, olles Riigikohtu hinnangul sellest kord laiem, kord kitsam.

2.2. Omandipõhiõiguse riived

Määratlusega, et tegevus, seisund või õiguslik positsioon kuulub mõne põhiõiguse kaitsealasse, on üksnes öeldud, et see tegevus, seisund või õiguslik positsioon kujutab endast põhiõiguslikult kaitstavat hüve – kaitsehüve. See ei tähenda midagi enam kui põhiõigusliku kaitse abstraktset võimalust.¹¹⁷ Konkreetset juhul on vastav põhiõigus kohaldatav alles siis, kui põhiõiguse adressaat on mõjutanud antud tegevust, omadust või seisundit põhiõiguse kandja jaoks ebasoodsalt.¹¹⁸ Sellist mõjutamist nimetatakse kaitseala riiveks¹¹⁹ või

¹¹⁴ RKHKm 11. oktoobrist 1996 nr 3-3-1-28-96, p 4

¹¹⁵ samas

¹¹⁶ RKHKm III-3/1-19/95; RKÜKo 3-4-1-18-08, p 17

¹¹⁷ Alexy, lk 33

¹¹⁸ Aruane. PS II ptk. Eelmärkused / 4.2.2

piiranguks¹²⁰. Üldise definitsiooni kohaselt on põhiõiguste riived kõik põhiõigusliku kaitsehüve ebasoodsad riigipoolsed mõjutused.¹²¹ Põhiõiguse riive on tegevuse, omaduse või seisundi takistamine, kahjustamine ja kõrvaldamine.¹²² Ka riive tuvastamisel kehtib laiendava tõlgendamise nõue: kahtluse korral tuleb alati lähtuda sellest, et riiklik abinõu riivab vastava põhiõiguse kaitseala.¹²³

Põhiõiguse riivist tuleb eristada põhiõiguse konkretiseerimist ning kujundamist seadusandja poolt. See on vajalik juhtumitel, kui põhiõiguse sisu saab olemuslikult avada vaid õigusnormide abil. Olemuslikult on õigusnormidega seotud sellised õigused nagu omandipuutumatus (§ 32 lg 1), pärimisõigus (§ 32 lg 4) ning õigus kuuluda erakondadesse (§ 48). Konkretiseerimine ning kujundamine ei ole täielikult seadusandja suva. Põhiõigused kohustavad seadusandjat ka siis, kui seadusandja peab määratlema põhiõiguse täpsema sisu. Seadusandja ei ole piiramatult vaba omandi mõiste kujundamisel. Piiri kujundamine ning piirangu eristamine ei ole lihtne.¹²⁴ Kujundamise korral ei riivata põhiõigust, vaid luuakse õiguslikud eeldused põhiõiguse teostamiseks.¹²⁵ Eristamisel saab lähtuda nii traditsioonidest kui ka normi eesmärgist, mille puhul tuleb selgitada väärtus, mida antud norm kaitsma on määratud.¹²⁶

Põhiõiguse riive on põhiõiguse rikkumine ainult siis, kui see on formaalselt või materiaalselt põhiseadusvastane. Põhiõiguse riive formaalse ja materiaalse põhiseaduspärasuse kriteeriumid tuleb võtta piiriklauslitest.¹²⁷ Vastavalt piiriklauslitele jagunevad omandipõhiõiguse riived kaheks: omandi võõrandamiseks omaniku nõusolekuta (PS § 32 lg 1 ls 2) (OONV) ja omandikitsenduseks (PS § 32 lg 2 ls 2).

¹¹⁹ Aruanne. PS II ptk. Eelmärkused / 4.2.2

¹²⁰ Annus, lk 239

¹²¹ Alexy, lk 33

¹²² Aruanne. PS II ptk. Eelmärkused / 4.2.2.2

¹²³ Aruanne. PS II ptk. Eelmärkused / 4.2.2.1

¹²⁴ Annus, lk 240

¹²⁵ Aruanne. PS II ptk. Eelmärkused / 4.2.2.2

¹²⁶ Annus, lk 240

¹²⁷ Alexy, lk 35

2.2.1. Omandi omaniku nõusolekuta võõrandamine

2.2.1.1. PS § 32 lg 1 ls 2 kujunemislugu

K. Ikkonen on pakkunud, et OONV mõiste ei ole põhiseadusesse sattunud juhuslikult, vaid see on kujundatud Euroopa inimõiguste konventsiooni¹²⁸ esimese protokolli art 1(1) lause 1 sõnastuse¹²⁹ eeskujul¹³⁰. Käesoleva töö autori meelest tuleb PS § 32 lõike 1 sõnastuse eeskju otsida pigem 1938. aasta põhiseadusest¹³¹. 1938. aasta põhiseaduse § 26 lg 2 sätestab järgmist: „Omandi võõrandamine omaniku nõusolekuta võib toimuda ainult seaduse alusel ja korras üldistes huvides ja õiglase tasu eest. Vaidluse korral on pöördumine kohtu poole kindlustatud.“ Kui võrrelda 1938. aasta põhiseaduse ja kehtiva põhiseaduse OONV-d puudutavaid sätteid, on ainukeseks erinevuseks vaid sõnade järjekord – omandi võõrandamine omandi nõusolekuta (OVON) *pro* OONV – ja hüvitise kohesuse tingimuse puudumine. J. Adamsi töögrupp on 1991. aastal Põhiseaduse Assambleele esitatud põhiseaduse eelnõu § 26 lõikes 2 kasutanud mõistet OVON¹³²; J. Raidla töögrupp aga OONV-d¹³³.

Seejuures on huvitav märkida, et rahvuskogule esitatud riigivanema ettepaneku §-s 29 mainitakse OVON-i asemel sundvõõrandamist¹³⁴, kuid rahvuskogu esimese koja eelnõus¹³⁵ on § 26 juba sellises sõnastuses nagu ta hiljem ka avaldatakse. Rahvuskogu stenograafilised aruanded ei jäta aga kahtlust, et ka 1937. aastal peeti OVON-i sünonüümseks sundvõõrandamisega. Nii märgib J. Uluots 1938. aasta põhiseaduse § 26 puudutavat parandusettepanekut kommenteerides sõnaselgelt, et „omandi võõrandamine omaniku nõusolekuta ehk nõndanimetatud sundvõõrandamine on ikkagi administratiivakt [...]“ ja kasutab edaspidi ainult sõna sundvõõrandamine¹³⁶. E. Laaman aga kasutab sama paragrahvi

¹²⁸ Inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsioon. – RT II 1996, 11, 34

¹²⁹ „Kelleltki ei või võtta tema omandit muidu, kui üldistes huvides ja seaduses ettenähtud tingimustel ning rahvusvahelise õiguse üldpõhimõtteid järgides.“

¹³⁰ Ikkonen, K. Omandipõhiõigus ja selle piirid. – Juridica I/2006, lk 61; Ikkonen, lk 38; seejuures viitab K. Ikkonen mõlemas esimese protokolli art 1(2) lausele 1, mis ilmselt on kirjaviga

¹³¹ Eesti Vabariigi põhiseadus – RT 1937, 71, 590

¹³² Peep (toim), lk 1172

¹³³ samas, lk 1144

¹³⁴ Eesti Vabariigi põhiseadus. Riigivanema ettepanek rahvuskogule 23. II 1937. – Mägi, A. jt (toim). Põhiseadus ja rahvuskogu. Tallinn, 1937, lk 475

¹³⁵ Eesti Vabariigi põhiseadus. Eesti Vabariigi põhiseadus rahvuskogu esimese koja eelnõu kujul. – Mägi, A. jt (toim). Põhiseadus ja rahvuskogu. Tallinn, 1937, lk 492

¹³⁶ Rahvuskogu üldkoosolekute ja põhiseaduse eelnõu-osade komisjonide ühiste koosolekute stenograafilised aruanded : 1937. Tallinn, 1938, lk 116-117

kommenteerides segamini mõisteid sundvõõrandamine ning OVON, kusjuures eelistades sundvõõrandamist¹³⁷.

Märkimisväärne on veel, et Weimari põhiseaduse¹³⁸, mis inspireeris 1938. aasta põhiseaduse § 26¹³⁹, art 153(2) kasutab selgelt ainult sundvõõrandamise mõistet.

Ajalooline argument toetab seega pigem sundvõõrandamise ja OVON/OONV mõistete sünonüümsust.

2.2.1.2. Mõiste ulatus

OONV-d on ka tänapäevases õiguskirjanduses tavaliselt käsitletud sünonüümsena sundvõõrandamisega¹⁴⁰, kuigi sinna alla kuuluvaiks peetakse ka sundmüüki¹⁴¹ ja vara konfiskeerimist süüteo toimepanemise tagajärjel¹⁴². Teisalt on leitud, et nii konfiskeerimine kui sundmüük on lihtsalt kaks sundvõõrandamise toimumise erinevatest alustest KASVS-s sätestatud üldistes huvides sundvõõrandamise kõrval¹⁴³. Ka Riigikohus on samastanud sundvõõrandamist OONV-ga¹⁴⁴.

Kui käsitleda konfiskeerimist OONV olukorrana, siis on raske põhjendada selle põhiseaduslikkust, sest sellisel juhul peaks konfiskeerimisele PS § 32 lg 1 ls 2 järgi vastama ka õiglane ja kohene hüvitus. Selline vastutasu läheks aga enamikul juhtudel konfiskeerimise eesmärgiga otseselt vastuollu.

Ka sundmüügi käsitlemine OONV-na on siinkirjutaja hinnangul seotud probleemidega. Esiteks ei saa välistada, et omanik on sundmüügiga tegelikult nõus¹⁴⁵, sest see võimaldab tal vabaneda oma võlgadest. Teiseks on tegemist õigusliku olukorraga, mille on eraisikud

¹³⁷ Laaman, E. Kodaniku põhiõigused ja kohused. – Mägi, A. jt (toim). Põhiseadus ja rahvuskogu. Tallinn, 1937, lk 348

¹³⁸ Die Verfassung des Deutschen Reichs. Vastu võetud 11. augustil 1919. Arvutivõrgus: <http://www.dhm.de/lemo/html/dokumente/verfassung/index.html> (5. mai 2013)

¹³⁹ käesoleva töö p 2.2.2.1

¹⁴⁰ Roosma, P. PS § 32/4 – Truuväli, E.-J. jt (toim). Eesti Vabariigi põhiseadus. Komm vlj. Tallinn: Juura, 2002; Roosma, P. PS § 32/4 – Truuväli, E.-J. jt (toim). Eesti Vabariigi põhiseadus. Komm vlj. 2 vlj. Tallinn: Juura, 2008; Aruane. PS § 32/1.3

¹⁴¹ Ikkonen, lk 50-53; samal seisukohal veel Maruste, lk 479; Ernits. PS § 32/5.1.1; ja Annus, lk 339, 345

¹⁴² Maruste, lk 479

¹⁴³ Paltser, A. AÕS § 207 – Villo, S.-A. (toim). Rent ja kasutusvaldus. Professor Albert Paltseri kommentaarid. Tallinn: Ilo, 1997, 1998

¹⁴⁴ RKÜKo 18. märtsist 2005 nr 3-2-1-59-04, p 15

¹⁴⁵ K. Ikkonen tuletab omaniku nõusoleku puudumise semantilist argumenti kasutades asjaolust, et täitemenetluses on tegemist just sundmüügiga ja mitte lihtsalt müügiga – Ikkonen. Omandipõhiõigus ja selle piirid, lk 60

omavahelistes suhetes ise ja vabatahtlikult tekitanud ja riik vaid jõustab seda õigust sundmüügi käigus. Seega on sundmüük selles osas võrreldav kohtumenetlusega, nt kaasusega, kus kohus otsustab pooltevahelisele lepingule tuginedes, et mingi eseme omand peab teisele poolele üle minema ning jõustunud kohtulahend asendab senise omaniku tahteavalduse vastavalt TsÜS § 68 lõikele 5.

Riigikohus on heauskset omandamist puudutavas lahendis leidnud, et PS § 32 lg 1 lauses 2 kaitstakse omandit võimupoolse meelevaldse võõrandamise eest; see norm ei välista aga heauskset omandamist AÕS § 95 lg 1 alusel¹⁴⁶. Kuigi Riigikohtu selline seisukoht vajaks ilmselt rohkem põhjendamist, võib siinkirjutaja hinnangul sellegipoolest otsusest välja lugeda Riigikohtu kõhklusi pidada OONV-ks omandikaotusi, mis toimuvad eraisikute vahel eraõiguslikes suhetes ja kus riigil ei ole mitte omandikaotuse üle otsustamise, vaid ainult kaudne jõustav roll.

Ilmselt saab OONV kui omandipõhiõiguse riive puhul kindel olla vaid selles, et kindlasti kuulub sinna alla sundvõõrandamine. Seda tunnistab ka seadusandja. Nii defineerib KASVS § 2 lg 1 sundvõõrandamist kui kinnisasja võõrandamist omaniku nõusolekuta üldistes huvides õiglase ja kohese hüvitamise eest. Sundvõõrandamise objektiks ei pea aga olema terve kinnisasi, vaid selleks võivad olla ka üksikud kinnisasjal lasuvad asjaõigused¹⁴⁷.

Kuna tehnorajatiste talumiskohustusena tuleks OONV olukordadest kõne alla ainult sundvõõrandamine, siis edasises analüüsis konfiskeerimise ja sundmüügi problemaatikaga ei tegelda.

2.2.1.3. OONV põhiseaduspärasuse tingimused

Vastavalt PS § 31 lg 1 lausele 2 võib omandit omaniku nõusolekuta võõrandada ainult seaduses sätestatud juhtudel ja korras üldistes huvides õiglase ja kohese hüvituse eest. Tegemist on seega kvalifitseeritud seadusereservatsiooniga ehk piiriklausliga.

Kvalifitseeritud piiriklauslid sisaldavad lisanõudeid, millele riive peab vastama. Samal ajal kui lihtne piiriklausel ei lisa midagi üldistele PS poolt esitatavatele õiguspärasuse nõuetele, andes vaid seadusandjale volituse põhiõiguse riivamiseks, tähendavad piiriklauslis fikseeritud lisanõuded, et kvalifitseeritud piiriklausliga põhiõigus on tugevamini tagatud.¹⁴⁸ Riigikohtu järgi on rangem piiriklausel õigustatud, sest sundvõõrandamine kui PS §-s 32 sätestatud

¹⁴⁶ RKTko 19. detsembrist nr 3-2-1-160-01, p IV

¹⁴⁷ Pärna. AÕS § 140/5

¹⁴⁸ Ernits. PS II ptk. Sissejuhatus / 8.2

omandi põhiõiguse kandja täielik või osaline ilmajätmine omandist on väga intensiivne omandiõiguse piirang¹⁴⁹.

Riigikohus on märkinud, et vastavalt PS § 32 lg 1 lausele 2 võib omandit omaniku nõusolekuta seaduses sätestatud juhtudel ja korras küll võõrandada, kuid põhiseadus ise seab sellise võõrandamise põhiseaduspärasuse sõltuvusse täiendavatest lisatingimusest. Esiteks tohib omandit omaniku nõusolekuta seaduses sätestatud juhtudel ja korras võõrandada üksnes üldistes huvides, teiseks peab see toimuma õiglase ja kohese hüvitise eest¹⁵⁰. Sellele lisandub nõue, et OONV peab olema proportsionaalne taotletava eesmärgiga.¹⁵¹

Seaduses sätestatud juhtudel ja korras tähendab, et OONV eeldab seaduslikku alust.¹⁵² Omandipuutumatuse korral on eriti oluline, et seadus tagaks omanikele efektiivse õiguskaitsemenetluse, nähes ette selged alused omandi võõrandamiseks ning garanteeriks õiglase hüvitise.¹⁵³ OONV keskseks seaduslikuks aluseks, mis näeb ette nii alused omandi võõrandamiseks kui ka sätted õiglase hüvitise leidmiseks, on KASVS.

Riigikohtu hinnangul peavad põhiõiguste piirangud, sh omandiõiguse piirangud olema kehtestatud formaalses mõttes seadusega¹⁵⁴, kuid see põhimõte ei ole absoluutne ja vähem intensiivseid põhiõiguste piiranguid võib kehtestada täpse, selge ja piirangu intensiivsusega vastavuses oleva volitusnormi alusel määrusega¹⁵⁵. OONV jaoks võib seaduslikuks aluseks olla nii (formaalne) seadus ise (legaalsundvõõrandamise korral¹⁵⁶) kui ka seaduses sisalduva volitusnormi alusel välja antud (formaalne) haldusakt (administratiivsundvõõrandamine¹⁵⁷).

Üldine huvi ehk avalik huvi on määratlemata õigusmõiste. Üldine huvi on hinnanguline ja ajas muutuv kriteerium¹⁵⁸, selle olemasolu tuleb igal konkreetsel juhul eraldi hinnata¹⁵⁹. Avalik huvi hõlmab õigusleksikoni andmeil mingi inimkoosluse ühist, üksikisiku huvist

¹⁴⁹ RKÜKo 3-2-1-59-04, p 15

¹⁵⁰ samas, p 15, seal küll sundvõõrandamisest rääkides

¹⁵¹ Ernits. PS § 32/6

¹⁵² Ernits. PS § 32/6.1

¹⁵³ Annus, lk 345

¹⁵⁴ RKÜKo 11. oktoobrist 2001 nr 3-4-1-7-01, p 15

¹⁵⁵ RKÜKo 3. detsembrist 2007 nr 3-3-1-41-06, p 22

¹⁵⁶ Aruanne. PS § 32/1.3.1.1

¹⁵⁷ Aruanne. PS § 32/1.3.1.2

¹⁵⁸ RKPJKo 8. novembrist 1996 nr 3-4-1-2-96, p V

¹⁵⁹ Ernits. PS § 32/6.2

üldisemat huvi, ka õiguslikult määratud riigi tahet¹⁶⁰. Määratlemata õigusmõistena ei saa üldist huvi defineerida, kuid ilmselt kirjeldab teda kõige paremini vastandus teise määratlemata õigusmõistega, nimelt erahuviga¹⁶¹ ehk „eraõigusliku isiku huviga“¹⁶². Näiteks on K. Ikkonen leidnud, et omandipuutumatus on individuaalne hüve või et eraisikul on huvi või subjektiivne õigus omandipuutumatusale; omandi sundvõõrandamise tingivad aga avalikust hüvest tulenevad vajadused, millest tulenevalt on ühiskonnal avalik (üldine, ühiskondlik, kollektiivne) huvi sundvõõrandamise vastu¹⁶³.

Põhiseaduse Assambleel möönis L. Hänni, et üldiste huvide täpset definitsiooni on raske anda ning et „seda võiks teiste sõnadega öelda ka Eesti ühiskonna huvides. Ja millised need huvid konkreetselt on, seda peabki otsustama seadusandja, kui ta vastavaid piiranguid võimaldavat seadust vastu võtab“¹⁶⁴. Ilmselt ei pidanud L. Hänni silmas, et seadusandjal on üldiste huvide üle otsustamise monopol – pigem peab seadusandja lähtuma oma tegevuses üldistest huvidest, kuid riigi huvisid ei saa automaatselt samastada üldiste huvidega. Veel lisab L. Hänni, et „selline piirang peaks arvestama ühiskonna vajadusi, aga mitte tulenema mingist muust alusest“. Seega on üldised huvid midagi, mis on seotud ühiskonna vajadustega – selline täpsustus avab üldiste huvide mõistet kahjuks üsna vähe¹⁶⁵.

Üldise huvi mõiste defineerimise võimatuse tõttu sellel käesolevas töös pikemalt ei peatuta, tehnorajatiste talumiskohustuse vaatenurgast on aga oluline veel märkida, et OONV läbiviimine üldistes huvides ei tähenda, et menetluse tulemusena peaks vara omanikuks saama riik, vaid selleks võib olla ka muu isik¹⁶⁶.

OONV eest näeb PS § 32 lg 1 ls 2 ette õiglase ja kohese hüvitise. Riigikohus on leidnud, et sundvõõrandamisel on asja õiglaseks hüvitiseks sundvõõrandatava asja harilik väärtus ehk turuhind¹⁶⁷ või kohalik keskmine müügihind¹⁶⁸. Riigikohus on nimetatud põhimõtet veel täpsustanud, leides, et kuigi üldjuhul on õiglaseks hüvitiseks asja turuväärtus, siis PS § 32

¹⁶⁰ Maurer, K. (koost). Õigussõnastik. Tallinn, 2000, lk 89

¹⁶¹ vastanduse kohta Ikkonen, K. Avalik huvi kui määratlemata õigusmõiste. – Juridica III/2005, lk 187 jj, lk 193

¹⁶² Maurer (koost), lk 89

¹⁶³ Ikkonen, K. Avalik huvi kui määratlemata õigusmõiste, lk 187 jj, lk 190

¹⁶⁴ Peep (toim), lk 1037

¹⁶⁵ K. Ikkonen peab sellist täpsustust isegi tautoloogiliseks – Ikkonen. Avalik huvi kui määratlemata õigusmõiste, lk 187 jj, lk 193

¹⁶⁶ RKÜKo 3-2-1-59-04, p 13

¹⁶⁷ RKPJKo 12. aprillist 1995 nr III-4/A-1/95, p 4

¹⁶⁸ RKÜKo 3-2-1-59-04, p 18

lg 1 teise lausega võib olla kooskõlas ka väiksem hüvitus, kui täielik hüvitamine oleks erandlike asjaolude tõttu ebaõiglane¹⁶⁹. Millised need erandlikud asjaolud on, Riigikohus antud lahendis ei täpsusta, kuid tehnorajatiste tasu puudutavas lahendis leidis Riigikohus, et „kuigi piirangu eest tuleb igal juhul ette näha hüvitis, võib see üldise huvi tõttu olla väiksem, kui oleks piirangu täies ulatuses hüvitamine“¹⁷⁰. Erandlikuks asjaoluks oli Riigikohtu hinnangul nimetatud kaasuses seega üldine huvi saada universaalteenuseid mõistliku hinnaga. Siinkirjutaja arvates on selline järeldus probleemne. Kui üldiseks huviks on universaalteenuste hinna hoidmine mingil kindlal tasemel, siis peaks selle eest hoolt kandma riik oma vahenditega, mitte maaomanik, kelle omandit on riivatud tehnorajatise talumiskohustusega. Selline lähenemine on vastuolus ka võrdsuspõhiõigusega (PS § 12), sest koormab rohkem sellist universaalteenuse tarbijat, kes on ühtlasi tehnorajatise talumiskohustusega kinnisasja omanik, võrdluses tavalise tarbijaga, kes tasub universaalteenuse eest vaid vastavalt tarbitud teenuse mahule.

Käesoleva töö autori meelest on üldse raske ette kujutada erandlikke asjaolusid, mis õigustaksid OONV mittetäielikku hüvitamist või lausa hüvitise vähendamist nullini¹⁷¹. Kui pidada karistusseadustiku¹⁷² (KarS) §-des 83-83² reguleeritud konfiskeerimist kriminaalmenetluse käigus OONV-ks, mida ta vähemalt KarS §-s 83¹ ja KarS §-s 83² sätestatud juhtudel ka selgesti olema peaks, siis saaks tõepoolest rääkida OONV-st, mille eest makstava hüvitise vähendamine nullini tunduks õiglane. Samas, kui võtta arvesse ülalviidatud lahendit¹⁷³, kus Riigikohus välistas juba omandi mõiste määratlusega PS § 32 kaitsealast „õiguserikkumise teel saadu“ ja pidas õiguserikkumiseks kontrollimomendil alkoholi kohta käivate dokumentide mitteesitamist, siis seda enam peaks omandi mõiste alt väljas olema vara, mis on seotud süüteo toimepanemisega, ja PS § 32 lg 1 lauses 2 sisalduv piiriklausel ei peaks üldse kohaldumagi. Riigikohus on sõiduauto konfiskeerimist puudutanud lahendis leidnud, et süüteo toimepanemise vahendina kasutatud sõiduauto on siiski PS § 32

¹⁶⁹ RKKHo 20. juunist 2003 nr 3-3-1-51-03, p 9

¹⁷⁰ RKPJKo 3-4-1-25-11, p 50

¹⁷¹ sellisel seisukohal nt M. Ernits – Ernits. PS § 32/6.3

¹⁷² Karistusseadustik – RT I 2001, 61, 364 ... RT I, 17.04.2013, 8

¹⁷³ RKPJKo 3-4-1-2-96, p V

kaitsealas¹⁷⁴ jättes seejuures täielikult hindamata, millise piiriklausliga ning kuidas on sellisel juhul õigustatud sõiduauto konfiskeerimine ja seega omandipõhiõiguse ilmne riive¹⁷⁵.

Hüvitise maksja poole pealt pole määrav, kas seda teeb halduse kandja või kolmas isik, näiteks sundvõõrandatava vara omandaja¹⁷⁶. Hüvitise kohesus tähendab, et reeglina on isikul õigus saada hüvitist hiljemalt samal ajal OONV lõpuleviimisega.¹⁷⁷

Lisaks kohaldub OONV nagu iga põhiõiguse riive õigustamise korral PS § 11 lauses 2 sisalduv proportsionaalsuse nõue.

2.2.2. Omandikitsendus

2.2.2.1. PS § 32 lg 2 ls 2 kujunemislugu

1938. aasta põhiseadusega tuli omandipõhiõiguse sättesse juurde lause, et selle õiguse kitsendused määratakse seadusega, mis oli tegelikult aga ka seni olnud endastmõistetav.¹⁷⁸ Riigivanema eelnõu § 29 sisaldas ka lauseid, et seadus määrab eraomandi olemuse ja ulatuse ning et eraomandi kasutamine ei või olla vastukäiv üldistele huvidele¹⁷⁹. Need mõlemad ideed olid pärit Weimari põhiseaduse art-st 153.¹⁸⁰ Lause eraomandi ulatusest on aga kustutatud juba rahvuskogu esimese koja eelnõust¹⁸¹, sest mittejuristid hakkasid kartma, et nii võib seadus ette kirjutada, kui palju inimene tohib omada. Samasuguseid tegeliku elu kahtlusi äratas ka eeskiri, et eraomandi kasutamine ei või olla vastukäiv üldistele huvidele ja seegi kustutati.¹⁸² 1938. aasta põhiseaduse § 26 lg 1 lõplik sõnastus on järgmine: „Omandiõigus on kindlustatud. Selle õiguse kitsendused määratakse seadusega.“

J. Adamsi töögrupi poolt 1991. aastal Põhiseaduse Assambleele esitatud põhiseaduse eelnõus¹⁸³ on omandikitsendust reguleeriv § 26 lg 1 identne 1938. aasta põhiseaduse § 26 lõikega 1. J. Raidla töögrupi esitatud eelnõus on § 40 lg 1 järgnevas sõnastuses: „Omandi- ja

¹⁷⁴ RKÜKo 12. juunist 2008 nr 3-1-1-37-07, p 20

¹⁷⁵ otsusele lisatud eriarvamuses heidavad kohtunikud E. Kergandberg ja I. Koolmeister üldkogu otsusele ette, et välja on jäetud PS § 32 lg 1 teises lauses sisalduv piiriklausel, millest võib seega järeldada, et eriarvamusele jäänute jaoks on sõiduauto konfiskeerimise näol tegemist OONV olukorraga

¹⁷⁶ RKHKo 3-3-1-51-03, p 9; RKÜKo 3-2-1-59-04, p 17

¹⁷⁷ Ernits. PS II ptk. Sissejuhatus / 8.1

¹⁷⁸ Laaman, lk 348

¹⁷⁹ Eesti Vabariigi põhiseadus. Riigivanema ettepanek rahvuskogule 23. II 1937, lk 475

¹⁸⁰ Laaman, lk 348

¹⁸¹ Eesti Vabariigi põhiseadus. Eesti Vabariigi põhiseadus rahvuskogu esimese koja eelnõu kujul, lk 492

¹⁸² Laaman, lk 348

¹⁸³ Peep (toim), lk 1172

pärimisõiguse kindlustab riik. Nende õiguste sisu ja piirid määrab seadus.¹⁸⁴ Põhiseaduse Assambleel otsustati ilmselt juhinduda J. Adamsi sõnastusest, sest Assamblee 24. istungil oli PS § 32 „täies vastavuses 1938. aasta põhiseaduse tekstiga“¹⁸⁵. PS § 32 lg 2 kehtiv sõnastuses sündis aga Põhiseaduse Assamblee 30. istungil¹⁸⁶, mil otsustati liita PS § 32 lg 2 ja (sinna vahepeal juurde tekkinud) lg 3, jättes välja viimases sisaldunud sõnad „omand kohustab“, mida ei peetud oma reguleeriva toime poolest eriti täpseks¹⁸⁷.

2.2.2.2. Mõiste ulatus

Põhiseadus mainib omandikitsenduse kohta vaid seda, et kitsendused sätestatakse seadusega. Sellegipoolest kehtib aga ka siin PS § 32 lg 1 lauses 2 omaniku nõusoleku puudumise kohta sätestatu: omandikitsendus on riive vaid siis, kui isik ei ole omandipiiranguga nõus, vastasel korral omandipõhiõiguse riivet ei esine¹⁸⁸.

Õiguskirjanduses on PS § 32 lg 2 lauses 2 sisalduv omandikitsenduse piiriklausel seotud sama lõike lauses 1 sisalduva igäihe õigusega enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Nii leiab P. Roosma, et omandi vaba valdamist, kasutamist ja käsutamist kitsendab õiguslikult selline regulatsioon, mis ei võimalda omandiõigust vabalt teostada¹⁸⁹. T. Annuse järgi on omandikitsenduseks kõikvõimalikud reeglid, mis piiravad omanikku vara kasutamisel või käsutamisel või mis sunnivad vara kasutama ainult teatud moel¹⁹⁰. Omandikitsendust on määratletud ka kui kõiki neid riiveid, mis jäävad üle sundvõõrandamisest¹⁹¹ või OONV-st¹⁹². Seega näib, et omandikitsenduse täpne olemus taandub küsimusele sellest, milline on omandikitsenduse ja OONV omavaheline suhe ja kuidas piiritleda OONV-d omandikitsendusest¹⁹³.

PS § 32 lg 2 lause 2 ei ole aga ainult piiriklausel, mis lubab seadusandjal põhiõigust piirata, vaid selles sisaldub ka nõue seadusandjale omandiõigust sisustada. P. Roosma märgib, et

¹⁸⁴ samas, lk 1144

¹⁸⁵ samas, lk 762

¹⁸⁶ samas, lk 1036, 1037

¹⁸⁷ samas, lk 1036

¹⁸⁸ Ernits, M. PS § 32/5.3

¹⁸⁹ Roosma. 2002, PS § 32/5; Roosma. 2008, PS § 32/5

¹⁹⁰ Annus, lk 341

¹⁹¹ Aruane. PS § 32/1.3.2

¹⁹² Ernits. PS § 32/5

¹⁹³ käesoleva töö p 2.3

teatud regulatsiooni olemasolu võib olla ka omandiõiguse teostamise eelduseks. Sellisel juhul piirab just regulatsiooni puudumine omandiõiguse teostamist ning riik peab kehtestama põhiseaduspärase regulatsiooni.¹⁹⁴ Ka R. Maruste seisukoha järgi on sellise regulatsiooni andmine riigi positiivne kohustus, mis teeb omandi kasutamise takistusteta võimalikuks ning väldib selle üldiste huvide vastast kasutamist.¹⁹⁵

Siinkirjutaja hinnangul sisaldub PS § 32 lg 2 lauses 2 seega nii volitus seadusandjale omandipõhiõiguse kitsendamiseks kui varjatumalt ka kohustus, et seadusandja konkretiseeriks põhiõigust ja teeks (kitsendava) regulatsiooni andmise raames võimalikuks omandipõhiõiguse teostamise.

2.2.2.3. Omandikitsenduse põhiseaduspärasuse tingimused

Kuna PS § 32 lg 2 ls 2 kohaselt sätestab kitsendused seadus, siis on omandikitsenduse puhul tegemist lihtsa piiriklausliga riivega.

Formaalõiguslikult tähendab lihtne piiriklausel seda, et vastavat põhiõigust saab piirata kas seadusega või seaduse alusel. Seejuures ei ole oluline, kas riive toimub seadusega või seaduse alusel. Nõutav on ainult, et ka iga täitevvõimu riive peab olema lõppastmes taandatud seaduses sisalduvale volitusnormile. Samas ei tähenda avalikes huvides formaalselt korrektse seaduse olemasolu, et riive on PS-ga kooskõlas. Seaduse olemasolu on riive põhiseaduspärasuse paratamatuks, kuid mitte küllaldaseks tingimuseks.¹⁹⁶

Riigikohus on märkinud, et kuna PS § 32 lõikes 2 pole nimetatud eesmäärke, mis õigustavad omandi vaba valdamise, kasutamise ja käsutamise piiramist, siis saab selle põhiõiguse piiramise puhul olla seaduspäraseks seadusandja iga eesmärk, mis pole PS-ga vastuolus¹⁹⁷ ehk teisisõnu omandit võib kitsendada igal põhjusel, mis ei ole PS-ga vastuolus¹⁹⁸.

PS § 32 lg 2 ei sätesta riive õiguspärasuse tingimusena hüvitise maksmise kohustust. Ilmselt ei saa see aga tähendada, et omandi muu piirangu korral ei tuleks hüvitis riive põhiseaduspärasuse tagamisena kunagi kõne alla. Riigikohus on leidnud, et õiglase hüvitise maksmise korral ei ole omandipõhiõiguse riive ebaproportsionaalne ning riik ei riku isiku

¹⁹⁴ Roosma. 2002, PS § 32/5.1; Roosma. 2008, PS § 32/5.1

¹⁹⁵ Maruste, lk 481

¹⁹⁶ Ernits. PS II ptk. Sissejuhatus / 8.1

¹⁹⁷ RKPJKo 3-4-1-3-04, p 27

¹⁹⁸ RKPJKo 3-4-1-25-11, p 37; RKTkm 13. maist 2001 nr 3-2-1-49-03, p 33, 34

põhiõigust,¹⁹⁹ jaatades seega võimalust muuta liigintensiivne omandikitsendus proportsionaalseks hüvitise maksmisega. Sellisel seisukohal on ka K. Kullerkupp²⁰⁰ ja T. Annus²⁰¹ ning sama on möönnud õiguskantsler²⁰².

M. Ernitsa sõnul on sellegipoolest lahtine, kas ebaproportsionaalset omandikitsendust, mis ei ületa OONV intensiivsuse läve, saab muuta proportsionaalseks ja põhiseaduspäraseks hüvitise maksmisega või tuleb selline omandikitsendus tunnistada igal juhul PS-ga vastuolus olevaks²⁰³. Seega näib, et M. Ernitsa jaoks on hüvitise maksmine ning OONV omavahel olemuslikult seotud: OONV eest tuleb mõistagi alati maksta hüvitist, kuid ka vastupidi, kui riive on nii intensiivne, et selle eest näib õiglane maksta hüvitist, on tegemist OONV olukorraga. Seega ei saa olla omandikitsendust, mis nõuaks hüvitamist; hüvitis saaks tulla kõne alla ainult siis, kui möönda omandikitsenduse ebaproportsionaalsust ja isegi sellisel juhul oleks lahtine, kas hüvitisega saab kompenseerida riive ebaproportsionaalsust.

Riigikohus leidis aluseta vabaduse võtmist puudutavas lahendis, et õiglase hüvitise maksmise korral ei ole omandipõhiõiguse riive ebaproportsionaalne ning riik ei riku isiku põhiõigust²⁰⁴. Kuigi nimetatud kaasuses ei täpsustanud Riigikohus, kumma piiriklausli alla riive käis (s.t kas tegemist oli OONV olukorraga või omandikitsendusega), siis ilmselt on saamata jäänud tuluga tekitatud kahju pigem omandikitsendus kui OONV. Omandikitsenduse kui omandipõhiõiguse riive proportsionaalsuse tagamise võimalikkusele hüvitise maksmisega on Riigikohus viidanud ka tehnorajatiste talumiskohustuse tasu puudutavas lahendis²⁰⁵. Seega näib, et Riigikohtu jaoks on siiski hüvitise maksmine omandikitsenduse eest midagi, millega saab riive muuta proportsionaalseks.

2.3. OONV ja omandikitsenduse omavaheline suhe

Vahetegu OONV ja omandikitsenduste vahel on oluline eelkõige seetõttu, et traditsiooniliselt raskeimaks omandipõhiõiguse riiveks peetava OONV põhiseaduslik (ja sellest tulenevalt ka

¹⁹⁹ RKÜKo 3-3-1-69-09, p 63

²⁰⁰ Kullerkupp, lk 313

²⁰¹ Annus, lk 348

²⁰² Õiguskantsleri taotlus nr 7 Riigikohtule 23. detsembrist 2011 asjaõigusseaduse § 158¹ lg 1 ning asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15² lõigete 1-2 koostöös asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15⁴ lõigetega 2-4 põhiseaduspärase kohta, lk 18. Arvutivõrgus: http://oiguskantsler.ee/sites/default/files/field_document2/õiguskantsleri_taotlus_nr_7_riigikohtule_tehnovorkud_e-ja_rajatiste_talumistasu_0.pdf (5. mai 2013)

²⁰³ Ernits. PS § 32/7

²⁰⁴ RKÜKo 3-3-1-69-09, p 63

²⁰⁵ RKPJKo 3-4-1-25-11, p 46 jj

seaduse) regulatsioon annab vara omanikule seoses riive teostamisega suuremad garantiid nii riive teostamise korra kui makstava hüvituse osas²⁰⁶. Nende kahe riive eristamine on eelkõige ja eriti seadusandja ülesanne, kes peab juba riivet kavandades teadma, millistele tingimustele riive vastama peab.

2.3.1. PS § 32 lõigete 1 ja 2 tõlgendus

PS § 32 lõigete 1 ja 2 omavahelise suhestumise leidmisel on primaarne nende grammatiline tõlgendus.

OONV puhul on tähendust avavaks võtmesõnaks ilmselt mõiste võõrandamine. Eesti keele seletava sõnaraamatu järgi tähendab sõna võõrandama omandiõigust teisele isikule üle andma²⁰⁷. Mõiste kitsendama tähistab seevastu millegi kitsamaks muutmist, ahendamist; toimimis- või esinemisala piiramist, selle kitsamaks tegemist, ahendamist²⁰⁸. Seega keelelise tõlgenduse järgi viitaks sõna kitsendamine kasutamine PS § 32 lõikes 2 sellele, et omandipõhiõigusest jääb midagi ka alles,²⁰⁹ samas kui OONV puhul toimub õiguse terviklik äravõtmine.

Süstemaatiline tõlgendamine tähendab õigustloovate aktide tekstivaheliste seoste nägemist.²¹⁰ Vastavalt hea õigusloome ja normitehnika eeskirja²¹¹ § 24 lõikele 3 sisaldab paragrahvi esimene lõige üldreeglit, järgmistes lõigetes sätestatakse selle üldreegli täpsustused ja erandid. Selline normitehniline reegel kehtib mõistagi aga ainult juhul, kui saab üldse kõne alla tulla üldreegel ja erandid, s.t juhul kui paragrahvis tahetakse sätestada nii üldnorm kui selle erandid, siis peab üldnorm tulenema paragrahvi esimesest lõikest.

Süstemaatiliselt ja esmapilgul võiks PS § 32 lõiget 1 seega käsitada üldnormina, millele järgnevad lõiked on erandeiks. Sellise käsitluse nõrkus avaldub aga juba pealiskaudsel pilguheidul sellel, mis järgneb PS § 32 lg 1 lausele 1: lg 1 ls 2 ja lg 2 ls 2 sätestavad piiriklauslid; lg 2 ls 1 ja lg 4 reguleerivad iseseisvaid tahke omandipõhiõigusest; lg 1 ls 3 sätestab õiguse pöörduda kohtusse; lg 2 ls 3 seab keelu kasutada omandit üldiste huvide vastaselt ja lg 3 täpsustab omandipõhiõiguse personaalse kui esemelise kaitseala riivet. R.

²⁰⁶ Ikkonen. Sundmüügi põhiseaduslikkus, lk 43, 44 – kasutades küll OONV asemel sõna sundvõõrandamine

²⁰⁷ Võõrandama – Langemets jt (toim). Eesti keele seletav sõnaraamat.

²⁰⁸ Kitsendama – Langemets jt (toim). Eesti keele seletav sõnaraamat.

²⁰⁹ seda möönab omandikitsenduse ja sundmüügi vahekorra rääkides ka K. Ikkonen – Ikkonen. Sundmüügi põhiseaduslikkus, lk 48, 49

²¹⁰ Narits, lk 153

²¹¹ Hea õigusloome ja normitehnika eeskiri. VVm 22.12.2011 nr 180 - RT I, 29.12.2011, 228

Maruste on PS § 32 kohta märkinud, et „paragrahv ei ole normitehniliselt mitte kõige õnnestunumalt koostatud“ ning leiab, et „esimesele lausele peaks loogiliselt järgnema teises lõikes sätestatu. Esimese lõike teine lause sobiks loogiliselt paragrahvi kolmandaks lõikeks“²¹².

Põhimõttest, et paragrahvi esimeses lõikes sisaldub üldreegel, järgmistes lõigetes aga üldreegli täpsustused ja erandid, ei tulene, et iga kord, kui paragrahv on liigendatud lõigeteks, peaks lõigete vahel otsima eri- ja üldnormi vahekorda. Paragrahv jaotatakse lõigeteks ka juhul, kui soovitakse esitada üksnes selle paragrahvi kohta käivaid täpsustusi või selgitusi, lõigetes esitatud õigusnormi osad moodustavad kokku terviku või soovitakse määratleda mõisteid²¹³. Seega on teine võimalus vaadelda PS § 32 erinevaid lõikeid kui ainult selle paragrahvi kohta käivaid täpsustusi või selgitusi. Selline lähenemine lubab paragrahvi lõigete paiknemisele ja sisule ilmselt rohkem paindlikkust ja nii oleks ka PS §-s 32 valitsev teatav korralagedus vastuvõetavam.

K. Merusk ja R. Narits on omandipõhiõiguse kaasanud põhiõiguste nimekirja, mille struktuuri kohta kirjutavad nad, et tegemist on PS-s paljudel juhtudel esineva kaheastmelise sätestusega, kus algul formuleeritakse põhiõigus piiranguteta ja alles siis järgneb piiranguklausel²¹⁴. Põhiseaduse § 32 lõigetes 1 ja 2 on sätestatud aga kaks piiranguklauslit, seejuures OONV-le eelneb omandipuutumatust ja võrdset kaitstust sätestav lause ning omandikitsendusele omandi vaba valdamist, kasutamist ja käsutamist lubav lause. Siinkirjutaja meelest oleks seega kõige kohasem näha PS § 32 lõikeid kui ühtse terviku osasid, kus ei saa eristada eri- ja üldnorme, vaid mis avavad ja sisustavad omandipõhiõiguse erinevaid tahke (lg 1 ls 1, lg 2 ls 1) ning sätestavad seejärel neile vastavate riivete piiranguklauslid (lg 1 ls 2 ja lg 2 ls 2).

2.3.2. Seisukohad õiguskirjanduses

Eesti õigusteadlased on PS § 32 lõigete 1 ja 2 ehk OONV ja omandikitsenduse omavahelist suhet väljendanud kui suhet erinormi ja üldnormi vahel.

Nii märgib M. Ernits, et süstemaatiliselt tõlgendades on § 32 lg 1 *lex specialis* võrreldes § 32 lõikega 2, s.t et lõiget 2 peaks kohaldama kõigi nende omandipõhiõiguse riivete puhul, mis ei ole OONV-d. Metoodiliselt tuleb järelikult kõigepealt positiivselt määratleda OONV, mille

²¹² jättes seejuures lahtiseks, mis peaks sisalduma niimoodi ümbertehtud paragrahvi teises lõikes – Maruste, lk 475

²¹³ Sõlg, R. jt (koost). Normitehnika käsiraamat. Tallinn, 2003, lk 27

²¹⁴ Merusk, K., Narits, R. Eesti konstitutsiooniõigusest. Tallinn, 1998, lk 190

järel kvalifitseeruvad ülejäänud riived omandikitsendusteks.²¹⁵ Eri- ja üldnormi seose nägemine PS § 32 lõigete 1 ja 2 vahel tekitab PS süstemaatilise tõlgendamise seisukohalt aga probleemse olukorra, kus erinorm on sätestatud paragrahvi esimeses lõikes ja üldnorm teises.

K. Ikkonen õigustab sellist PS § 32 ülesehitusesse tekkivat normitehnilist vastuolu asjaoluga, et teistpidi jõutaks ebaloogilise tulemuseni, sest „võõrandamine on igal juhul isiku kitsendamine tema omandiõiguse teostamisel, samas kui kitsendusi võib peale võõrandamise olla teisi“²¹⁶. Käesoleva töö autori meelest läheb selline argument aga omakorda vastuollu sätte grammatilise tõlgendusega, sest kitsendamine ei saa hõlmata võõrandamist²¹⁷. Kuna seaduse sõnastus annab ette ka selle tõlgendamise maksimaalsed piirid, on väga probleemne eelistada süstemaatilist argumenti, mis on vastuolus keelelise argumentiga.

Põhiseaduse ekspertiisiaruandes jagatakse omandiõiguse riived kaheks: sundvõõrandamiseks ja „ülejäätavateks riiveteks“. Seejuures on vaheteo aluseks asjaolu, et sundvõõrandamine on alati õigusakt, samas kui ülejäänud riiveid võib toime panna nii õigusakti kui toiminguga²¹⁸. Siit on K. Ikkonen teinud järelduse, et niisugune seisukoht on „OONV mõistele kitsa tähenduse andmine ja seega mudel: kitsas tähenduses OONV ja laias tähenduses omandikitsendused“²¹⁹. Siinkirjutaja meelest ei ole selline järeldus täpne. Esiteks räägib ekspertiisiaruanne tõepoolest ainult sundvõõrandamisest ja mitte OONV-st, seega on mõeldav, et „ülejäätavad riivete“ hulka kuulub nii neid, mis tuleks ehk samuti sobitada OONV mõiste alla (nt konfiskeerimine või sundmüük), kui ka omandikitsendusi. Teiseks ei ole ekspertiisiaruandest võimalik välja lugeda seisukohta OONV ja omandikitsenduse eri- ja üldnormi suhte kohta ehk mõistete kitsa ja laia tähenduse kohta. Pigem tõstab ekspertiisiaruanne omandiriivetest sundvõõrandamist esile kui kõige eristatavamad ja selgemad omandiõiguse riivet,²²⁰ sest sundvõõrandamine saab toimuda ainult õigusaktiga; neid riiveid, mis sundvõõrandamisest üle jäävad, võib toime panna aga ka toiminguga.

²¹⁵ Ernits. PS § 32/5; samal seisukohal K. Ikkonen – Ikkonen. Sundmüügi põhiseaduslikkus, lk 36; Ikkonen. Omandipõhiõigus ja selle piirid, lk 60. K. Ikkoneni seisukohtadest võib samas välja lugeda ka vastupidist, kui ta leiab, et käsutusõiguse kitsendamine PS § 32 lg 2 lause 2 järgi ei saa viia välja OONV-ni – Ikkonen. Omandipõhiõigus ja selle piirid, lk 67. Sellisel juhul aga ei saa PS § 32 lg 2 ls 2 ju olla ka üldnormiks PS § 32 lg 1 lauses 2 sätestatud OONV-le.

²¹⁶ Ikkonen. Sundmüügi põhiseaduslikkus, lk 36; Ikkonen. Omandipõhiõigus ja selle piirid, lk 60

²¹⁷ käesoleva töö p 2.3.1

²¹⁸ Aruanne. PS § 32/1.2

²¹⁹ Ikkonen. Sundmüügi põhiseaduslikkus, lk 37

²²⁰ Aruanne. PS § 32/1.2

Siinkirjutaja meelest on eesti õiguskirjanduses seniavaldatud seisukohtade puuduseks asjaolu, et nad ei sea kahtluse alla eeldust, et OONV või omandikitsendus peavad omavahel olema mingit pidi eri- või üldnormi vahekorras. Sellisest eeldusest tuleneb paratamatult, et kui üldnormiks ei saa olla OONV, siis peab üldmõisteks olema omandikitsendus (või ka vastupidi). Käesoleva töö autor ei välistaks, et PS § 32 lõigetes 1 ja 2 sätestatud riivete vahel ei olegi üldisema ja erilisema normi suhet, vaid tegemist on kahte erinevat riivet reguleeriva sättega, mis terviklikult katavad ära kõik võimalikud ja mõeldavad omandipõhiõiguste riived.

2.3.3. Riigikohtu praktika

Riigikohus on sundvõõrandamist defineerinud kui omaniku täielikku või osalist ilmajätmist subjektiivsest õigusest, mille PS § 32 garanteerib²²¹. Kuna Riigikohus tsiteerib siinkohal ilmselt põhiseaduse ekspertiisaruannet²²², ei ole lõpuni päris selge, kas Riigikohus pidas silmas tõepoolest ainult sundvõõrandamist või on seda mõistet siin kasutatud sünonüümsena OONV-ga. Oluline on aga rõhutada, et Riigikohtu jaoks on sundvõõrandamisega tegemist ka siis, kui subjektiivsest õigusest ilmajätmine on osaline²²³. Omandikitsendust PS § 32 lg 2 ls 2 mõttes Riigikohus defineerinud pole.

Osundatud Riigikohtu sundvõõrandamise definitsioonist ei ole aga kuigi palju abi, sest nagu M. Ernits õigesti märgib, jääb ka omandikitsenduse puhul omanik osaliselt ilma subjektiivsest õigusest, mille § 32 garanteerib²²⁴. Tegelikult võiks isegi öelda, et subjektiivsest õigusest osalise ilmajäämisena tulevadki eelkõige kõne alla just omandikitsendused s.t kui omandikitsendus ei ole subjektiivsest õiguspositsioonist (vähemalt) osaline ilmajäämine, siis oleks raske omandikitsendust üldse omandipõhiõiguse riivena näha. Siit järelduks omakorda, et Riigikohtu sundvõõrandamise definitsiooni alla mahub ka omandikitsendus ja seega on hoopis sundvõõrandamine/OONV üldnorm ja omandikitsendus selle erijuht.

Riigikohtu 2012. aasta lahendis, mis puudutas tehnorajatiste talumiskohustuse eest tasu suuruse sätestanud seadusepügalate põhiseadusvastasust,²²⁵ jagab Riigikohus PS §-st 32 tulenevad omandipõhiõiguse riived kaheks – OONV-ks ja muudeks piiranguteks²²⁶. Selline

²²¹ RKÜKo 3-2-1-59-04, p 13, 15

²²² vrdl: „Sundvõõrandamine on põhiõiguste adressaadi täielik või osaline ilmajätmine konkreetsest subjektiivsest õiguspositsioonist, mida põhiseaduse § 32 garanteerib“ – Aruanne. PS § 32/1.2

²²³ nt omand terviklikult või selle osa – RKÜKo 3-2-1-59-04, kohtunik J. Luige eriarvamus, p 2.2

²²⁴ Ernits. PS § 32/5

²²⁵ RKPJKo 3-4-1-25-11

²²⁶ samas, p 35

väide toetab üksikult võetuna põhimõtteliselt seisukohta, et tegemist on kahe iseseisva sisuga riivega ning mitte eri- ja üldnormidega. Ühtlasi alustas Riigikohus antud lahendis põhiseadusepärasuse kontrolli²²⁷ PS § 32 lg 2 lausest 2 ning mitte PS § 32 lg 1 lausest 2, mis oleks olnud eelduslik, kui pidada OONV-d omandikitsenduse erinormiks.

Pärast vastuolu tuvastamist PS § 32 lg 1 lausega 2 nentis Riigikohus aga, et arvestades seda, et PS § 32 lõike 1 lausega 2 seatakse OONV-le rangemad nõuded kui PS § 32 lg 2 lausega 2 muule omandiõiguse piiramisele ja kolleegium tuvastas viimases sätestatud õiguse rikkumise, ei pea kolleegium vajalikuks täiendavalt hinnata PS § 32 lõike 1 lauses 2 sätestatud õiguse rikkumist²²⁸. Siinkirjutaja arvates on selline järeldus mitmes mõttes ebaloogiline. Esiteks jääb arusaamatuks, mida peab Riigikohus silmas PS § 32 lg 2 lauses 2 ja PS § 32 lg 1 lauses 2 sätestatud õigustena. Mõlemas viidatud lauses on tegelikult kirjas piiriklauslid ehk see, millistel tingimustel on põhiõiguse riive põhiseaduspärane. Teiseks ei ole Riigikohtu väide tervikuna koherentne: asjaolust, et OONV-le on esitatud rangemad nõuded kui omandikitsendusele, ei saa Riigikohus tuletada, et kui ta on tuvastanud ebaproportsionaalse omandikitsenduse²²⁹, siis selles neeldub automaatselt ka OONV, sest viimasele on ju kehtestatud rangemad nõuded.

Ilmselt tuleb Riigikohtu hägusalt sõnastatud seisukohast aru saada niimoodi, et Riigikohus peab küll PS § 32 lg 2 lauses 2 sätestatud vähemrangemaks PS § 32 lg 1 lauses 2 sätestatud, kuid mitte riive intensiivsuse, vaid omandipõhiõiguse riive põhiseaduspärasusele esitatud nõuete osas: kui esimese puhul piisab kitsenduse kehtestamisest seadusega (lihtne piiriklausel), siis OONV puhul on nõuded rangemad ning lisaks peab järgima üldiseid huvisid ning nägema ette kohese ning õiglase hüvitise (kvalifitseeritud piiriklausel). Sellisel juhul on Riigikohtu mõttekäik jälgitav: kui omandipõhiõiguse riive on põhiseadusvastane, sest selle eest pakutav hüvitis ei ole mõistlik, siis ei saa OONV olukorra puhul olla tulemus teine, sest on juba tuvastatud vähemalt ühe OONV õigustamiseks vajaliku nõude täitmise puudumine. Siit tuleneb aga omakorda, et Riigikohtu mõttekäik ei toeta seisukohta, et OONV ja omandikitsenduse näol oleks tegemist kahe iseseisva riivega, mis ei ole omavahel eri- ja üldnormi vahekorras, sest sellisel juhul oleks olnud eelduslik, et pärast ühe riive tuvastamist põhjendaks Riigikohus teise tuvastamisest loobumist vajaduse puudumisega.

²²⁷ RKPJKo 3-4-1-25-11, p 35 jj

²²⁸ samas, p 52

²²⁹ samas, p 46

Kokkuvõtvalt tuleb nentida, et Riigikohtu praktikas puudub OONV ja omandikitsenduse erinormi-üldnormi vahekorra osas ühene seisukoht, ja jääb üle nõustuda M. Ernitsaga, kes kirjutab, et senise kohtupraktika pinnalt ei ole lõpuni selge, kuidas neid kahte piiritleda²³⁰.

2.3.4. OONV ja omandikitsenduse eristamine

M. Ernits soovib Euroopa Inimõiguste Kohtu praktikale toetudes eristada OONV-d vormilises ning OONV-d sisulises ehk majanduslikus mõttes.²³¹ Kuna M. Ernits lähtub OONV ja omandikitsenduse erinormi-üldnormi suhtest, siis kõik muud omandipõhiõiguse ebasoodsad mõjutamised, mis OONV-st üle jäävad, on omandikitsendused, mida positiivselt määratleda ei saa²³².

Vormilise OONV puhul jääb omanik omaniku positsioonist vormiliselt ilma ja sellise OONV tuvastamine on järelikult võrdlemisi lihtne. Majandusliku või sisulise OONV-ga on tegemist, kui omanik jääb küll vormiliselt omanikuks, kuid talle jäänud õiguslik positsioon ei võimalda enam rahalist väärtust omava asja mõistlikku majanduslikku kasutamist või on ta faktiliselt täielikult ilma jäänud oma omandiõiguse teostamise võimalusest. Mõistagi on majandusliku kriteeriumi alusel OONV tuvastamine praktikas vaieldav. Eristamiskriteeriumiks pakub M. Ernits siinkohal riive intensiivsust: vaid kõige intensiivsemad asja või omandiõigusliku käsutusõiguse riived on OONV-d²³³.

M. Ernitsa seisukoht näib seega olevat, et omandikitsendus ja OONV asuvad piltlikult öeldes ühe ja sama (laias mõttes) omandikitsenduse sirge või kontiinumi peal, kus vastavalt riive intensiivsuse kasvule läheb omandikitsendus (kitsas mõttes) mingil hetkel üle OONV-ks ning seega, kui tegemist ei ole just sõnaselge vormilise võõrandamisega, on ainsaks kriteeriumiks, mille abil OONV muudest omandikitsendustest eristub, teatud piiri ületanud kitsenduse intensiivsus.

M. Ernitsa lähenemine on järelikult sundvõõrandamise materiaalse ja formaalse teooria süntees. Materiaalne sundvõõrandamise teooria otsib vastust küsimusele, mida sundvõõrandamine sisuliselt, tegelikult tähendab. Selle teooria alusel määratakse riive sundvõõrandamisena intensiivsuse järgi: kui omanikule tema omandist midagi järele ei jää, on tegemist sundvõõrandamisega; kui omandiõigust vaid piiratakse, on tegemist

²³⁰ Ernits. PS § 32/5

²³¹ Ernits. PS § 32/5.1

²³² Ernits. PS § 32/5.2

²³³ Ernits. PS § 32/5.1, 5.1.1 ja 5.1.2

omandikitsendusega.²³⁴ Formaalse sundvõõrandamisteooria kohaselt muudab riive sundvõõrandamiseks asjaolu, et isik kaotab juriidiliselt omandi asjale.²³⁵ M. Ernitsa järgi on mõlemal juhul tegemist OONV-ga.

Materiaalsest sundvõõrandamise teooriast ja seega intensiivsuse kriteeriumist lähtumist võib välja lugeda ka P. Roosma²³⁶ ning T. Annuse seisukohtadest²³⁷.

K. Ikkonen nõustub, et sundvõõrandamisel puhtalt formaalsest teooriast lähtumine ei sobi tänapäeva vajadustega²³⁸, vihjates autori hinnangul seega vähemalt mingis osas materiaalsest sundvõõrandamisteooriast lähtumise vajadusele. Teiseks pakub K. Ikkonen välja süstemaatilise argumendi OONV ja omandikitsenduse eristamiseks: omandikitsenduse piiriklauslit PS § 32 lg 2 lauses 2 tuleb lugeda koos PS § 32 lg 2 lausega 3, mis sätestab, et omandit ei tohi kasutada üldiste huvide vastaselt, millest järeldeb, et omandikitsenduste tulemuseks on eelkõige just (omandi vaba) kasutamise piiramine²³⁹.

Sellest juhiseist on siinkirjutaja hinnangul vähe abi kahel põhjusel. Esiteks ei ole see ühitatav materiaalse sundvõõrandamise teooriaga, sest selline argument ei aita vahet teha omandikitsendusel ja OONV-l sisulises või majanduslikus mõttes²⁴⁰, sest mõlemal juhul on tegemist omandi samalaadse piiramisega, mis OONV puhul on lihtsalt ületanud teatud intensiivsuse läve. Vormilises mõttes OONV ja omandikitsenduse eristamine ei ole aga niikuinii kuigi probleemne.

Teiseks on lähemal vaatlemisel ka sundvõõrandamise eesmärgiks just kasutusvõimaluse hankimine ning selles osas järelikult omandi kasutamise piiramine: nt kui avalik võim tahab talle mittekuuluva kinnisasja osale rajada tee, siis on tal seda kinnisasja vaja konkreetsel eesmärgil kasutamiseks (ja mitte edasivõõrandamiseks ehk käsutamiseks), millega võrdeliselt jääb omanik oma kasutamise võimalusest ilma. Põhimõtteliselt piisaks avalikule võimule sellises olukorras ka kasutuse kitsendamisest viisil, mis kohustaks omanikku taluma tee ehitust. Asjaolu, et avalik võim saab ka käsutusõiguse tealuse maa osas, ei ole tee-ehituseks

²³⁴ Ikkonen. Omandipõhiõigus ja selle piirid, lk 64

²³⁵ samas

²³⁶ Roosma. 2002, PS § 32/4.1; Roosma. 2008, PS § 32/4.1

²³⁷ Annus, lk 339

²³⁸ Ikkonen. Omandipõhiõigus ja selle piirid, lk 65

²³⁹ samas, lk 67

²⁴⁰ nt maa sihtotstarvet muutev detailplaneering, millega muudetakse varasem väärtuslik ehituskrunt omaniku jaoks majanduslikult väärtusetuks avalikuks ruumiks – Ernits. PS § 32/5.1.2

olemuslikult vajalik ega ka sundvõõrandamise otseseks eesmärgiks. See, et sundvõõrandamine lõpuks siiski läbi viiakse (KASVS § 3 lg 1 p 7), on tingitud pigem omaniku huvidest, kes ilmselt eelistab täielikult loobuda omandist, mis niikuinii eksisteerib suures osas ainult paberil, ja saada selle eest turutingimustele vastav vastutasu.

Materiaalsest sundvõõrandamise teooriast lähtudes on omandikitsenduse ja OONV vahel vahetegemine seega võimalik ainult riive intensiivsuse kriteeriumi abil.

Näib, et eesti õiguskirjanduses on suuremal või vähemal määra omaks võetud nägemus, et OONV on omandikitsenduse hüvitamiskohustuslik erivorm, milleks (veel) ainult omandikitsendus teatud intensiivsust ületades alati üle minna võib. Need kaks eeldust – OONV ja omandikitsenduse eri- ja üldnormi suhe ning intensiivsus kui eristav kriteerium – on selle kontseptsiooni lahutamatud koostisosad ning kumbki neist pole siinkirjutaja hinnangul tegelikult põhjendatud.

Esmalt ei ole kirjeldatud lähenemine kooskõlas PS § 32 lg 2 ls 2 sõnastusega ja selle grammatilise tõlgendusega: sõna kitsendus kasutamine PS § 32 lg 2 lauses 2 viitab sellele, et omandikitsendus ei saa olemuslikult olla mingi õiguse terviklik võõrandamine, seega ei saa kitsendus asuda samal kontiinumil OONV-ga. Sellisel juhul on aga samuti välistatud, et OONV ja omandikitsendus oleksid eri- ja üldnormi vahekorras.

Niisugust järeldust toetab ka süstemaatiline argument. Kui omandikitsenduse ja OONV ainsaks vaheks oleks ainult riive intensiivsus, siis oleks eelduslik, et ka PS ei näeks ette kaht erinevat riivet, vaid teeks vahet ainult ühe riive erinevatel intensiivsustel. Kuna PS § 32 lg 2 ls 2 näeb ette vaid selle, et omandikitsendus sätestatakse seadusega (ja sellinegi täpsustus on tegelikult liigne²⁴¹), siis ei oleks sellisel juhul PS § 32 lg 2 lausel 2 üleüldse mõtet, vaid piisaks PS § 32 lg 1 ls 2 nõudest, et intensiivsemat laadi kitsenduste (OONV) korral oleks tagatud teatud rangemate nõuete täitmine.

Intensiivsuse kriteeriumi kasutamise vastu räägib ka tema subjektiivsus. Riive intensiivsuse määra saab konkreetsel juhul tuvastada ainult kohus ja sedagi alles pärast riive toimumist. Õigusselgusest tulenevalt on riive iseloomus aga vaja kindel olla juba riivet abstraktsel seaduse tasandil kavandades, sest sellest sõltub, millised nõuded riive toimepanemisele esitatud on.

²⁴¹ Alexy, lk 45; Maruste, lk 482

Järelikult ei saa omandikitsendus mingil viisil üle kasvada OONV-ks isegi siis, kui kitsendus on nii intensiivne, et rääkida saaks *de facto* OONV-st²⁴² või „materiaalsest sundvõõrandamisest“.

2.4. Võrdlusriik: Saksamaa

2.4.1. Grundgesetz art 14

Omandipõhiõigus on sätestatud Saksamaa põhiseaduse²⁴³ (GG) artiklis 14. Erinevalt Eesti PS-st mainib GG art 14 kitsalt sundvõõrandamist, mitte OONV-d. Erinevusi on teisigi, ülevaatlikkuse huvides olgu siinkohal toodud artikli vabatõlge eesti keelde:

- (1) Omandi- ning pärimisõigus tagatakse. Sisu ning piirid sätestab seadus.
- (2) Omand kohustab. Omandi kasutus peab samal ajal teenima üldsuse huve.
- (3) Sundvõõrandamine on lubatav ainult üldsuse huvides. Sundvõõrandada tohib ainult seadusega või seaduse alusel, mis sätestab hüvitise viisi ja suuruse. Hüvitis määratakse üldsuse ja osaliste huvide õiglase kaalumise tulemusel. Hüvitise suuruse osas võib vaidluse korral pöörduda tavakohtu poole.

Omandi all tuleb mõista mitte ainult omandit eraõiguslikus mõttes, vaid igasugust eraõiguslikku varanduslikku õigust (asjaõigused, nõuded, aktsiad) ja isegi subjektiivseid õigusi, niivõrd kui nad loovad omanikule omanikusarnase õiguspositsiooni.²⁴⁴

Kui jagada ka GG artiklis 14 sätestatud omandipõhiõiguse riived kaheks, siis PS § 32 lg 2 lausele 2 sarnane omandikitsendusi reguleeriv säte sisaldub GG art 14(1) lauses 2. Huvitav on seejuures märkida, et J. Raidla Põhiseaduse Assambleele esitatud eelnõu kasutas peaaegu identset formuleeringut²⁴⁵. GG art 14(2) lauses 2 kasutatud vaheteost omandi sisu ja piiride vahel võib mõistete tasandil küll rääkida, kuid õigusdogmaatiline ja praktiline tähendus sellel puudub²⁴⁶: omandil kui vabaduse piiritlemisel varaõiguslikus valdkonnas on alati korraga nii

²⁴² Ernits. PS § 32/5.1.2; Õiguskantsleri ettepanek nr 11 Riigikogule 15. juulist 2010 avalikes huvides vajalike tehnovõrkude ja -rajatiste talumiskohustuse ja talumiskohustuse eest makstava tasu põhiseaduspärasuse kohta, lk 7. Arvutivõrgus: http://oiguskantsler.ee/sites/default/files/field_document2/õiguskantsleri_arvamus_tehnovorkude-ja_rajatiste_analuus.pdf (5. mai 2013); Õiguskantsleri taotlus nr 7 Riigikohtule, lk 10

²⁴³ Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland. Vastu võetud 23. mail 1949, viimane muudatus 11. juulist 2012. Arvutivõrgus: <http://www.gesetze-im-internet.de/gg/index.html> (5. mai 2013)

²⁴⁴ Prütting, Schwab, lk 108

²⁴⁵ käesoleva töö p 2.2.2.1

²⁴⁶ Papier, H.-J. GG Art. 14/307 – Maunz, T., Dürig, G. Grundgesetz. Kommentar. 66. Lieferung. München: C. H. Beck, 2012

lubav kui piirav funktsioon²⁴⁷. Siinkirjutaja hinnangul võib seega väita, et GG art 14(2) lauses 2 kasutatud formuleeringu sisu ja piirid asemel võib samahästi ka kasutada sõna kitsendused²⁴⁸ ja seega on viidatud lause sõnastusest hoolimata analoogne PS § 32 lg 2 lausega 2.

PS § 32 lg 2 lause 3 keeld kasutada omandit üldiste huvide vastaselt on tinglikult võrreldav GG art 14(2) lausega 2, mille järgi peab omandi kasutus teenima üldsuse huve. Tõepoolest, nagu Põhiseaduse Assamblee stenogrammidest välja lugeda võib, oli GG art 14(2) sõnastus PS väljatöötamise mingil etapil ilmselt eeskujuks PS § 32 lg 2 lausele 3, mis eelnõus oli alguses eraldi lõige ja sisaldas lisaks ka lauset „Omand kohustab“²⁴⁹. L. Hänni sõnul on PS § 32 lg 2 lause 3 mõte olla garantiiks ühiskonnale kitsarinnalise omanikuhuvi eest²⁵⁰. Siin avaldub ka vahe Saksamaa ning Eesti regulatsiooni vahel: kui Saksamaal on omand seotud positiivse kohustusega kasutada omandit üldsuse huvides, siis Eestis on see sõnastatud negatiivselt ning seega keeluna kasutada seda üldsuse vastu.

GG art 14(1) lause 2 ning art 14(2) moodustavad kokku „omandi sotsiaalse siduvuse“ (*Sozialbindung des Eigentums*). Artiklis 14(2) sisalduv üldsuse huvide teenimise klausel ei ole eraldi piiriklausel, vaid juhis, mida seadusandja peab silmas pidama art 14(1) lause 2 järgi omandi sisu ja piiride kindlaksmääramisel²⁵¹.

Omandi kitsendamisel GG art 14(1) lause 2 mõttes on eriline roll, sest ta kujundab ümber omandi mõistet ja seega põhiõiguse kaitseala läbi omaniku õiguste (nt tema privaatautonomia) ja omandiobjektide (nt põhjavesi) piiritlemise. Seetõttu mõjub ta senise olukorra suhtes küll riivena, kuid tuleviku suhtes kujundab ta üldabstraktselt põhiõiguse kaitseala.²⁵² Positsioonid ja eelised, mis põhiseaduslikult vastuvõetaval viisil ei ole omandiõigusesse kaasatud, ei kuulu selle järgi ka GG art 14(1) õigusliku kaitse alla.²⁵³

²⁴⁷ Lege, J. Art. 14 GG für Fortgeschrittene. 45 Fragen zum Eigentum, die Sie nicht überall finden. Unter besonderer Berücksichtigung des baurechts. – Zeitschrift für das juristische Studium, 2012, 44, 49

²⁴⁸ ka K. Ikkonen on fraasi „Inhalt und Schranken“ tõlkinud kui „üldised kitsendused“ – Ikkonen. Omandipõhiõigus ja selle piirid, lk 60

²⁴⁹ käesoleva töö p 2.2.2.1

²⁵⁰ Peep, V. (toim), lk 762

²⁵¹ Papier. GG Art. 14/305, 306

²⁵² Lege, J. Enteignung und „Enteignung“. Zur Vereinbarkeit der BGH-Rechtsprechung mit Art. 14 BGH-Rechtsprechung. – Neue Juristische Wochenschrift, 1990/14, lk 864

²⁵³ Maurer, H. Haldusõigus. Üldosa. 14. tr. Tallinn, 2004, lk 464

PS § 32 lg 1 lauses 2 sätestatud OONV-le kui hüvitamiskohustusega seotud omandipõhiõiguse riivele vastab GG art 14(3). Kuna GG art 14(3) räägib selgelt ainult sundvõõrandamisest ja mitte OONV-st, siis on Saksamaal aktuaalne sundvõõrandamise eristamine omandi sisu ja piiride määramisest ehk omandi kitsendamisest. Nagu ka Eestis, on nende kahe eristamine kõige olulisem just hüvitise maksmise aspekti tõttu.

2.4.2. Hüvitisnõude ajalooline kujunemine

Omandi piiramise eest hüvitise saamise õigus kujunes 18. sajandil Saksamaal välja ohverdamisnõudest, mille järgi üksikisik peab küll taluma tema õiguste äravõtmist ja piiramist üldisest heaolust tulenevatel erelistel põhjustel, kuid tal on õigus saada oma õiguste kaotamise eest hüvitist.²⁵⁴ Ühiskonnaliikmele, kellelt on riikliku sunniga ning võrdsuspõhimõtet rikkudes võetud üldsuse huvides eriohver, peab olema tagatud õiglane hüvitis.²⁵⁵ Põhiidee, et üldiste ja erahuvide vahelise konflikti korral jääb peale üldine huvi, kuid õiguse kaotamine tuleb hüvitada, on tänapäevani käibel ja määrav.²⁵⁶

19. sajandil konkretiseeritud klassikalise sundvõõrandamisteooria järgi oli sundvõõrandamine vaid kinnisomandi või sellega seotud õiguste täielik või osaline äravõtt avalikku hüve teenivaks ettevõtmiseks.²⁵⁷ Klassikalise sundvõõrandamise olulisteks elementideks olid seega (1) kinnisasjad kui sundvõõrandamise esemed, (2) omandi üleminek uuele õigussubjektile kui protsess, (3) haldusakt kui õiguslik vorm ja (4) vajadus konkreetse, avalikkuse huve teeniva ettevõtmise järgi kui võõrandamise eesmärk.²⁵⁸

Klassikalisest teoriast hälbimine ning sundvõõrandamise mõiste laienemine algas juba *Reichsgericht*'i praktikas Weimari vabariigi ajal ning saavutas lõpliku vohamise liidu ülemkohtu (*Bundesgerichtshof*, BGH) kohtupraktikas Saksamaa Liitvabariigis enne saksa põhiseaduskohtu (*Bundesverfassungsgericht*, BVerfG) pöördelist lahendit kruusakaevandamise kohtuasjas²⁵⁹ 1981. aastal. Selleks hetkeks oli BGH sundvõõrandamise kontseptsiooni kõrvale välja arendanud veel sundvõõrandusliku riive ning sundvõõrandamisele sarnase riive mõisted. Kahe viimase puhul ei ole tegemist

²⁵⁴ Maurer, lk 456

²⁵⁵ Papier. GG Art. 14/671

²⁵⁶ Maurer, lk 505

²⁵⁷ Papier. GG Art. 14/356

²⁵⁸ Maurer, lk 457

²⁵⁹ BVerfG. 1 BvL 77/78, 15.07.1981. Arvutivõrgus: <http://www.servat.unibe.ch/dfr/bv058300.html> (5. mai 2013)

sundvõõrandamisega, vaid tegelikult omandi kitsendamisega, mida sidus sundvõõrandamise mõistega ainult asjaolu, et selliste kitsenduste talumise eest sai riigilt GG art 14(3) alusel hüvitist nõuda. See, mis ei mahtunud enam hüvitamisele mittekuuluva kohustuse alla kasutada omandit üldsuse heaks, oli sundvõõrandamine, mille eest tuli maksta hüvitist, ja vastupidi.²⁶⁰

Nii liidu halduskohus (*Bundesverwaltungsgericht*) kui BGH eristasid oma praktikas sundvõõrandamist ja omandi kitsendamist erinevate teooriate abil, kuid põhimõtteliselt alati intensiivsuse kriteeriumi alusel: kui riive oli nii intensiivne, et selle eest tundus õiglane maksta hüvitist, pidi järelikult tegemist olema (materიაalses mõttes) sundvõõrandamisega.²⁶¹ Põhimõtteliselt võis tõmmata võrdusmärgi väikse riive, omandi sotsiaalse siduvuse, sisu- ja piirimääratluse ja hüvitise puudumise vahele ühelt poolt ning teiselt poolt intensiivse riive, sundvõõrandamise ja hüvitise saamise vahele.²⁶²

Kruusakaevandamise asjas ning osaliselt juba varem, aianduskaasuses²⁶³ BVerfG poolt tehtud otsused muutsid senist praktikat ja arusaama omandipõhiõiguse riivetest Saksamaal ning selles sisaldunu on aktuaalne ka tänasel päeval. Nimelt kitsendas BVerfG sundvõõrandamise käsitust, muutes selle formaalseks kontseptsiooniks ning pöördudes tagasi klassikalise sundvõõrandamisteooria poole: sundvõõrandamine on (ainult) varalise väärtusega õigusliku positsiooni täielik või osaline äravõtmine eesmärgipärase riikliku aktiga teatud avalike ülesannete täitmiseks GG art 14(1) lause 1 tähenduses²⁶⁴; määravaks on seega riive vorm ja eesmärk, mitte aga intensiivsus ja kvaliteet. See võimaldab juba alguses – ja mitte alles pärast riivet – kindlaks teha, kas teatud abinõu omab sundvõõranduslikku iseloomu või mitte.²⁶⁵

Niimoodi pani BVerfG aluse eristamisteooriale (*Trennungstheorie*), mille järgi tuleb sundvõõrandamine ja omandi kitsendamine teineteisest rangelt lahus hoida: omandi kitsendamine jääb omandi kitsendamiseks (seega ei muutu sundvõõrandamiseks) ka siis, kui riive on nii intensiivne, et selle eest oleks õiglane näha ette hüvitis. Küll võib aga omandit

²⁶⁰ Maurer, lk 457-462 *passim*

²⁶¹ Lege, J. 30 Jahre Nassauskiesung. Wie das BVerfG die Dogmatik zum Eigentumsgrundrecht aus Art. 14 GG revolutioniert hat. – Juristenzeitung, 2011/22, lk 1086

²⁶² samas, lk 1086; Lege. Enteignung und „Enteignung“, lk 865

²⁶³ BVerfG. 1 BvL 19/76, 12.06.1979. – Arvutivõrgus: <http://www.servat.unibe.ch/dfr/bv052001.html> (5. mai 2013)

²⁶⁴ siin võib aimata Riigikohtu ja põhiseaduse ekspertiisiaruandes sisalduva sundvõõrandamise definitsiooni algupärasid

²⁶⁵ Maurer, lk 463

kitsendav seadus olla põhiseadusevastane just põhjusel, et ei näe ette (piisavat) hüvitist omandi kitsendamise talumise eest.²⁶⁶

Omandipõhiõiguse riived GG art 14 järgi võib lähtudes eristamisteooriast kokku võtta järgmiselt: (1) õiguspärased omandi kitsendamised, mille eest hüvitist ei maksta; (2) põhiseadusega vastuolus olevad omandi kitsendamised, mille eest hüvitist ei maksta, kuid kannatanul on võimalus riive vaidlustamisega saavutada selle kehtetus; (3) õiguspärased sundvõõrandamised, mille eest makstakse hüvitist, ja (4) põhiseadusega vastuolus olevad sundvõõrandamised, mille eest ei maksta hüvitist, kuid mis on vaidlustatavad. Sundeksemplari lahend²⁶⁷ tõi siia lisaks veel (5) hüvitamiskohustusega hõlmatud omandi kitsendamised.²⁶⁸ Viimasel juhul on tegemist koormamistega, mis proportsionaalsuse põhimõtte järgi ei ole enam lubatavad ega võimalikud. Sellistel erandjuhtudel võib ülemäärase koormamise ärahoidmiseks maksta rahalist kompensatsiooni ja selliselt vältida proportsionaalsuse põhimõtte ja samuti omandiõiguse tagamise nõude rikkumist.²⁶⁹

2.4.3. Sundvõõrandamise ja omandi kitsendamise eristamine

Sundvõõrandamine on pärast kruusakaevandamise ja seda täpsustanud ehitusmaaks muutmise kohtuasja²⁷⁰ käibiva määratluse järgi (1) eesmärgistatud riiklik haare omandi järele (2) läbi üksikisikule omandina kuuluvate konkreetsete subjektiivsete õiguspositsioonide (3) täieliku või osalise äravõtmise, (4) kui see on avaliku hüvenõutamise (*Güterbeschaffung*) huvides, (5) millega aga ei ole tegemist, kui eesmärgiks on vaid erahuvide omavaheline tasakaalustamine.²⁷¹ Omandi sisu ja piiride määratlemine on aga (1) omandiobjekti suhtes (2) omaniku õiguste ja kohustuste (3) üldabstraktne reguleerimine (4) objektiivse õiguse tasandil (5) tulevikuks.²⁷² BVerfG ise rõhutab²⁷³, et nende kahe eristamisel on määrav just

²⁶⁶ Lege. 30 Jahre Nassauskiesung, lk 1087; sellega on sarnane Riigikohtu seisukoht tehnoarajatiste talumiskohustuse eest makstavat tasu puudutanud lahendis, kus Riigikohus leidis, et hüvitist tuleb maksta hoolimata sellest, et tegemist oli Riigikohtu meelest omandikitsenduse ja mitte sundvõõrandamisega – RKPjKo 3-4-1-25-11, p 50, 51, 52

²⁶⁷ BVerfG. 1 BvL 24/78, 14.07.1981. Arvutivõrgus: <http://www.servat.unibe.ch/dfr/bv058137.html> (5. mai 2013)

²⁶⁸ Maurer, lk 464, 465

²⁶⁹ samas, lk 484

²⁷⁰ BVerfG. 1 BvR 1512/97, 1 BvR 1677/97, 22.05.2011. – Arvutivõrgus: http://www.bverfg.de/entscheidungen/rs20010522_1bvr151297.html (5. mai 2013)

²⁷¹ Lege. 30 Jahre Nassauskiesung, lk 1089

²⁷² samas, lk 1089

²⁷³ BVerfG. 1 BvR 929/89, 09.01.1991, p B. II. 1. a). – Arvutivõrgus: <http://www.servat.unibe.ch/dfr/bv083201.html> (5. mai 2013); BVerfG. 1 BvR 638, 673/64 ja 200, 238, 249/65,

õiguspositsioonide täielik või osaline äravõtmine (ja mitte selle edasine ülekandmine kellelegi teisele) kui sundvõõrandamise tunnus.

Selline eristus on aga hägusam kui esmapilgul näida võib: ka sundvõõrandav seadus määrab objektiivse õiguse tasandil abstraktselt kindlaks omaniku kohustuse taluda sundvõõrandamist. Ning teisalt võtavad omandi sisu ja piiride kindlaksmääramised ehk omandi kitsendamine ära subjektiivseid positsioone, nt omaniku õiguse muinsuskaitsealune villa maha lammutada.²⁷⁴ BVerfG sundvõõrandamise definitsioonist („täielik või osaline äravõtt“) tuleneb, et tegelikult võib ka omandi kitsendamise puhul rääkida õiguse osalisest äravõtmist; mõisted äravõtt ning kitsendamine on seega sünonüümsed ja sundvõõrandamine on võimalik läbi omandi kitsendamise.²⁷⁵

BVerfG kohtupraktika ei vasta järelikult selgelt küsimusele, kuidas sundvõõrandamist omandi kitsendamisest eristada, kui eristava kriteeriumina ei saa kasutada riive intensiivsust. BVerfG poolt antud juhiseist lähtuda sundvõõrandamise tuvastamisel õiguspositsiooni äravõtmisest ei ole palju abi.

Õiguskirjanduses on sundvõõrandamise ja omandi sisu ja piiride kindlaksmääramise ehk omandi kitsendamise eristamiseks pakutud erinevaid teooriaid.

H. Rittstieg leiab, et kuigi GG art 14(1) lausega 1 tagatud õiguspositsiooni äravõtmine on küll sundvõõrandamise tüüpiline tunnus, siis tegemist on vaid ühe tunnusega, mis ei defineeri veel sundvõõrandamist. Sundvõõrandamise tundemärk ei ole õiguse kaotus, vaid õigustatud subjekti vahetus, mille on põhjustanud riigivõim. Sundvõõrandatud õigus jääb tema kandja vahetumisel alles. Sundvõõrandamine on oma otstarbe poolest määratud selleks, et üleläänud õiguse eseme saaks panna teenima kõrgema väärtusega kasutust.²⁷⁶ Sundvõõrandamine ei ole ei „rohkem“ ega „vähem“ kui omandikitsendus, vaid midagi hoopis muud, *aliud*.²⁷⁷

18.12.1968, p E. II. 3. – Arvutivõrgus: <http://www.servat.unibe.ch/dfr/bv024367.html> (5. mai 2013); BVerfG. 1 BvL 19/76, 12.06.1979, p C. II. 1. – Arvutivõrgus: <http://www.servat.unibe.ch/dfr/bv052001.html> (5. mai 2013);

²⁷⁴ Lege. 30 Jahre Nassauskiesung, lk 1089

²⁷⁵ König, R. Inhalts- und Schrankenbestimmung oder Enteignung? – Juristische Arbeitsblätter, 2001/4, lk 346

²⁷⁶ Rittstieg, H. Grundgesetz und Eigentum. - Neue Juristische Wochenschrift, 1982/14, lk 724

²⁷⁷ samas, lk 723; Lege, J. Wohin mit den Schwellentheorien? – Juristenzeitung, 1994/9, lk 432

A. Schmitt-Kammleri järgi on omandi sisu ja piiride kindlaksmääramine määratlusakt (*Definitionsakt*) sama ajal kui sundvõõrandamine on äravõtmisakt (*Entzugsakt*)²⁷⁸.

J. Lege rõhutab, et õiguspositsiooni äravõtmise asemel on sundvõõrandamise tõeliseks tunnuseks hüvenõutamine: omanikult võetakse õigus, kas osaliselt või täielikult, ära ning kantakse üle mingi üldsuse huvides oleva ettevõtmise läbiviijale, et ta kasutaks selle õiguse objekti nimetatud ettevõtmise huvides. Omandi sisu ja piiride kindlaksmääramine ehk omandi kitsendamise korral seisneb äravõtmine aga selles, et omanikul keelatakse oma õigust kasutada, kuid seda ei kanta kellelegi teisele üle, õiguse mittekasutamine teenib hoopis abstraktseid üldiseid huvisid.²⁷⁹

J. Lege on pakkunud välja lähtuda eristamisel asjaolust, et omandiks nimetatakse sama asja õiguslikku poolt, mida majanduses nimetatakse hüvedeks või täpsemalt kaubaks, ja et turul kaubitsemise reeglid määrab kindlaks ning nende järgimise üle vaatab järele riik. Sellisel juhul võib väita, et omandi sisu ja piiride kindlaksmääramine on hüvede õiguslike omaduste kindlaksmääramine, s.t sellega määratletakse, millised õigused ja kohustused on kõikidel pakkujatel ja nõudjatel omandieseme suhtes. Sundvõõrandamine seevastu on ühe tarbija turusisene „haare“ ühe omandiobjekti järele eriõiguse alusel, kusjuures selleks tarbijaks võib olla nii riik ise kui eraisik.²⁸⁰ Veel märgib J. Lege, et omandi sisu ja piiride kindlaksmääramine ehk omandi kitsendamine on objektipõhine, sest see määratleb omandieseme õiguslikke omadusi, sundvõõrandamine seevastu projektipõhine, sest sundvõõrandatakse selleks, et justkui väljastpoolt objektile pealekantud eesmärki täita. Põhimõtteliselt tähendab sundvõõrandamine seda, et kellelgi on omandieset vaja ning õiguskord lubab tal see objekt (või õigemini viimase kasutus) seadusliku sunniga endale hankida (sundleping), kui omanik pole nõus seda nõudjale võõrandama vabatahtlikult.²⁸¹

2.5. Sundvõõrandamine ja omandikitsendus kui kaks iseseisvat omandiriivet

Siinkirjutaja hinnangul tuleks PS §-s 32 sätestatud omandipõhiõiguse riiveid ja nendega seotud piiriklausleid teineteisest selgelt eristada. PS § 32 grammatiline ja süstemaatiline tõlgendamine²⁸² ei toeta OONV ja omandikitsenduse eri- ja üldnormi suhet, vaid osutab

²⁷⁸ Schmitt-Kammler, A. Das „Sonderopfer“ – ein lebender Leichnam im Staatshaftungsrecht? – Neue Juristische Wochenschrift, 1990, 2516

²⁷⁹ Lege. Enteignung als Güterbeschaffungsvorgang. – Neue Juristische Wochenschrift, 1993/40, lk 2567

²⁸⁰ Lege. 30 Jahre Nassauskiesung, lk 1089

²⁸¹ Lege. Art. 14 GG für Fortgeschrittene, lk 44, 48

²⁸² käesoleva töö p 2.3.1

pigem kahele erinevat liiki ja iseseisvale omandipõhiõiguse riivele. Kuna riivete eristamisel ei saa kasutada intensiivsuse kriteeriumit,²⁸³ siis tuleb sundvõõrandamise ja omandikitsenduse eristamisel lähtuda vastavate riivete erinevatest olemustest tulenevatest tunnustest.

Autori hinnangul tuleks sundvõõrandamiseks pidada kõiki selliseid omandipõhiõiguse riiveid, mille tagajärjel kaotab omanik osaliselt või täielikult PS §-ga 32 kaitstud subjektiivse õiguspositsiooni²⁸⁴, mis kantakse üle riigile või konkreetsele kolmandale isikule mingi avalikes huvides vajaliku eesmärgi täitmiseks. Käesoleva töö autori hinnangul tuleks sellise õiguspositsioonina eeskätt näha omandit ennast, aga ka omandiobjekti kasutust. Seega on omandipõhiõigusega kaitstud subjektiivseteks õiguspositsioonideks omandi kõrval kõik need õigused, mida on võimalik omandist eraldada ja üle anda, ehk õigused, mis võivad eksisteerida piiratud asjaõigusena²⁸⁵. Ka eesti vanemas õiguskirjanduses on sundvõõrandamise tunnuseks nähtud üldistes huvides omandiõiguse ühelt võtmist ja teisele andmist²⁸⁶ – seega mitte kui kitsendamist, vaid ülekandmist. Avaliku ülesande täitmise vajadus tuleb PS § 32 lg 1 lausest 2, mille järgi tohib OONV toimuda ainult üldistes huvides.

Omandikitsenduseks tuleks autori hinnangul pidada selliseid omandipõhiõiguse riiveid, mille tagajärjel küll omanik kaotab osaliselt või täielikult mingi õiguspositsiooni, kuid mida ei kanta üle ei riigile ega kolmandale isikule üldistes huvides oleva ettevõtmise täitmiseks. Sellised omandipõhiõiguse riived langevad riigi PS § 32 lg 2 lausest 2 tuleneva õiguse alla kujundada ja konkretiseerida kindla eseme omandipõhiõigust, mis kehtib ühetaolisena sõltumata sellest, kes on eseme omanik. Omandikitsendust sundvõõrandamisest kõige selgemalt eristavaks eripäraks on seega asjaolu, et neid kitsendusi peab taluma ka riik või kolmas isik ise, kui ta oleks omanik – sundvõõrandamise puhul tuleb talumine aga kõne alla ainult siis kui huvitatud isik (sundvõõrandi saaja) ei ole samal ajal selle objekti omanik, millele ta huvi on suunatud. Sellisteks kitsendusteks on nt planeeringud jm keskkonnaõiguslikud kitsendused aga ka naabrusõiguslikud kitsendused. Kujundamisel ja konkretiseerimisel on autori hinnangul seadusandja üheks teejuhiks PS § 32 lg 2 lauses 3 omanikule adresseeritud keeld kasutada omandit üldiste huvide vastaselt. Juhtudel, mil omandikitsendus ületab seadusandja õiguse omandipõhiõigust kujundada ja konkretiseerida,

²⁸³ käesoleva töö p 2.3.4

²⁸⁴ RKÜKo 3-2-1-59-04, p 15

²⁸⁵ seda toetab P. Pärna seisukoht – Pärna. AÕS § 140/5

²⁸⁶ J. Uluotsa sõnavõtt rahvuskogul, Rahvuskogu üldkoosolekute ja põhiseaduse eelnõu-osade komisjonide ühiste koosolekute stenograafilised aruanded, lk 117

tuleb omanikule ette näha hüvitis, et tagada riive proportsionaalsus ja seega põhiseaduspärasus (PS § 11 ls 2). Viimasel juhul peab parema puudumisel omandikitsenduste omavahel eristamisel endiselt lähtuma riive intensiivsuse kriteeriumist.

Sellise formaalse vaheteo õigustuseks on autori hinnangul Saksa õigusdogmaatikast tuttav ohverdamisnõue, mis ilmselt peaks olema ka Eesti PS kehtivusallas toimepandava riive õigustamise aluspõhimõtteks. Ohverdamisnõue nõuab, et omandikaotus ehk ohver, mis on seotud kellegi teise samaaegse rikastumisega – olgu selleks siis sundvõõrandamisest otsest majanduslikku kasu saav kolmas isik (nt võrguettevõtte) või tema elluviidava ettevõtmise kaudu mingi suurem ja abstraktsem hulk inimesi (tarbijad) –, peab olema hüvitatud. Võrdsuspõhimõte (PS § 12) nõuab samal ajal, et hüvitise maksaks rikastuja.

Omandikaotusi, mis on seotud omandi kujundamise või defineerimisega, peab omanik aga taluma põhimõtteliselt tasuta, sest kuna seadusandjal on põhimõtteline õigus omandit kujundada, ei saa omanik nõuda hüvitist selle eest, mida talle PS-ga üldse ei tagatagi. Seetõttu PS § 32 lg 2 ls 2 omandi kitsendamise eest hüvitist ette ei näegi. Hüvitatavad on erandlikult ainult sellised omandikitsendused, mis, olles küll õiguspärased, kitsendavad omandit nii intensiivselt, et see ei ole enam ühitatav proportsionaalsuse põhimõttega. Sellisel juhul ei ole hüvitise maksmise aluseks otseselt PS § 32 lg 1 ls 2, vaid PS § 11 ls 2. Alternatiivselt võiks kaaluda ka selliste kitsenduste põhiseadusvastaseks tunnistamist.

2.6. Vahekokkuvõte

Omandipõhiõiguse esemelise kaitseala piirid sõltuvad omandi mõiste määratlusest. Omand PS järgi hõlmab igasugust rahaliselt mõõdetavat väärtust omavat vara ja ei ühti omandi asjaõigusliku määratlusega.

PS § 32 sisaldab kahte piiriklauslit ning vastavalt sellele võib omandipõhiõiguse riived jagada kaheks: OONV-ks (PS § 32 lg 1 ls 2) ning omandikitsenduseks (PS § 32 lg 2 ls 2). OONV läbiviimine on PS järgi lubatud rangematel tingimustel, muuhulgas peab selle eest omanikule maksma hüvitist. OONV ja omandikitsenduse eristamine on seega oluline ja seda juba riive kavandamisel.

Omandipõhiõiguse riivete eristamise osas on Riigikohus vältinud selge seisukoha võtmist. Eesti õiguskirjanduses lähtutakse eeldusest, et OONV on erinorm omandikitsenduse kui üldnormi suhtes, ning eristatakse nimetatud riiveid teineteisest intensiivsuse kriteeriumi abil: intensiivsuse kasvuga läheb omandikitsenduseks kvalifitseeritav riive mingil hetkel üle OONV-ks. Käesoleva töö autori hinnangul PS § 32 grammatiline ja süstemaatiline tõlgendus

sellist seisukohta ei toeta. OONV ja omandikitsendust PS § 32 mõistes tuleb näha kui kaht teineteisest olemuslikult erinevat riivet, mis ei erine teineteisest intensiivsuse, vaid formaalsete tunnuste poolest.

Nimetatud formaalseteks tunnusteks on autori hinnangul esmalt see, kas omanikult võõrandatakse mingi omandipõhiõigusega kaitstud õiguspositsioon, mis kantakse üle kindlaks määratud teisele eraisikule või avalikule võimule, ja teiseks see, kas selle õiguspositsiooni ülekandmine on vajalik avaliku ülesande täitmiseks. Selliste tingimuste täitmise korral on tegemist sundvõõrandamisega. Omandikitsendusega on tegemist siis, kui õiguspositsiooni ülekandmist konkreetsele teisele isikule või riigile ei toimu, vaid õigusaktiga määratletakse omandi sisu ümber. Selline ümbermääratlemine toob antud omandiobjekti suhtes kaasa omandipõhiõiguse esemelise kaitseala muutuse tulevikus ja mõjutab seega põhimõtteliselt iga omanikku, kes esemel olla võib. Muud riived PS §-ga 32 lubatud pole.

3. Tehnorajatise talumiskohustus omandipõhiõigusnormi kontekstis

3.1. Tehnorajatise talumiskohustus kui kinnisomandi kitsendus

Eelnevalt vaatles ja liigitas autor tehnorajatise talumiskohustusi nende allikate järgi²⁸⁷. Leidmaks vastust küsimusele, kas erinevatest allikatest tulenevaid tehnorajatise talumiskohustusi saab kvalifitseerida omandipõhiõiguse riiveteks, ning kui saab, siis millisteks, tuleb kindlaks määrata talumiskohustuste iseloom kitsendustena. Kinnisomandi kitsendused on reguleeritud AÕS §-s 140. Kuigi on selge, et seadusega kitsenduste kohta sätestatu ei ole siduv konkreetse omandipõhiõigusega kaitstud hüve ebasoodsa mõjutamise hindamisel PS § 32 valguses, siis autori hinnangul annab AÕS § 140 siiski ette selge õigusliku raami, mille abil PS §-s 32 sätestatud omandipiiranguid nende eripärade järgi süstematiseerida.

Tehnorajatise talumiskohustus riivab esmajärgus ja peamiselt omaniku õigusi oma kinnisasjale, seega kinnisomandit. Kinnisomandi kitsendused on instituitud, mille tõttu kinnisasja omanik kaotab õiguse teostada piiranguteta omandit asja üle või kohustub sallima võõrast tegevust või mõjutusi tema omandi suhtes.²⁸⁸ Tehnorajatise talumiskohustus on kinnisomandi kitsendus AÕS § 140 mõttes.

AÕS § 140 järgi on kinnisomandi kitsendused seadusjärgsed või need seatakse tehingu või kohtulahendiga. Kohtuotsusega omandi kitsendamine saab põhineda mõne seadusjärgse või tehinguga seatud kitsenduse mittejärgimisel omaniku poolt ning seetõttu ei kujuta see endast iseseisvat kitsenduste liiki.²⁸⁹ Tehnorajatise talumiskohustus saab seega olla kas kinnisomandi tehinguline või seadusjärgne kitsendus.

Tehingulist omandi kitsendamist ei saa käsitleda ainult omandi kitsendamisena. Siin ilmneb ka omaniku õigus oma omandit kitsendada.²⁹⁰ Kuna omandi kitsendamine tehinguliselt on omaniku õigus, mida ta võib, aga ei pea kasutama, siis võib järeldada, et tehinguline kitsendamine on eelkõige omandi vabatahtlik piiramine²⁹¹.

²⁸⁷ käesoleva töö p 1.3

²⁸⁸ Pärna. AÕS § 140/1

²⁸⁹ Tiivel. Asjaõigus, lk 205

²⁹⁰ samas

²⁹¹ Rey, H. Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum. Bern: Stämpfli, 1991, lk 137

Omandikitsendused kitsamas tähenduses on ainult seadusjärgsed omandikitsendused.²⁹² Omandi kitsendamine seadusega on omaniku tahtest sõltumatu õigusliku võimu piiramine omandi eseme üle. Seadusjärgsete omandikitsenduste eesmärk on nende isikute huvide kaitsmine, kes end teatud suhtes peavad omanikule allutama. Nendeks isikuteks on nii piirnevate maatükkide omanikud (naabrid) ja kaugemad eraõiguslikud isikud kui ka üldsus, riik.²⁹³

Seadusjärgsed kitsendused võivad olla vahetud või vahendatud. Vahetud seadusjärgsed kitsendused kohustavad omanikku otse seaduse alusel, ilma et selleks veel mingit eraõiguslikku või avalik-õiguslikku akti vaja oleks. Vahendatud seadusjärgne kitsendus kohustab omanikku õigustatud isiku nõudel tehingut tegema (eraõiguses) või tekitab kohustus haldusakti vahendusel (avalikus õiguses).²⁹⁴

Seadusjärgseid kitsendusi võib jagada ka eraõiguslikeks ja avalik-õiguslikeks (AÕS § 141 lõiked 1¹ ja 2). Eraõiguslikud kinnisomandi kitsendused piiravad omanikku teise eraõigusliku isiku huvides, avalik-õiguslikud kitsendused piiravad omanikku ühiskonna kui terviku huvides.²⁹⁵ Praktilisest küljest on vahetegu oluline seetõttu, et avalik-õiguslikud kitsendused on sunduslikud, neid ei saa muuta ega lõpetada pooltevahelise tehinguga, vaid ainult seaduses sätestatud juhtudel (AÕS § 141 lg 2 ls 1), samas kui eraõiguslikku kitsendust saab muuta (ja ilmselt ka lõpetada²⁹⁶) õigustatud isiku ja kinnisasja omaniku kokkuleppel (AÕS § 141 lg 1¹ ls 1). Teiseks on vahetegu oluline KASVS § 3 lg 2 seisukohalt, sest ainult avalik-õiguslike kitsenduste korral saab kinnisasja omanik taotleda talle kuuluva kinnisasja võõrandamist, kui kitsendused ei võimalda kinnisasja kasutamist vastavalt senisele sihtotstarbele.

3.1.1. Tehingulised kitsendused

Tehnorajatiste talumiskohustustest on tehingulisteks kinnisomandi kitsendusteks kõige ilmsemalt võlaõigusliku lepinguga seatud talumiskohustused, nt üüri- või rendilepingud tehnorajatise talumiseks oma kinnisasjal²⁹⁷.

²⁹² samas

²⁹³ Tiivel. Asjaõigus, lk 205

²⁹⁴ Rey, lk 138-140

²⁹⁵ Pärna. AÕS § 140/4

²⁹⁶ Nef, U. C. Grundzüge des Sachenrechts. Zürich: Vdf, 2004, lk 57

²⁹⁷ käesoleva töö p 1.3.4

Esmapilgul võiks tehingulisteks omandikitsendusteks pidada ka kõiki asjaõiguslikke lepinguid, millega on seatud tehnorajatise talumiseks piiratud asjaõigus²⁹⁸. Kõikide selliste talumiskohustuste puhul ei ole asjaõiguskokkulepe sellegipoolest sõlmitud vabatahtlikult. Probleemsed on eelkõige sellised reaalservituudid, mille seadmise aluseks on AÕS § 158. Asjaolu, et talumiskohustus AÕS § 158 järgi tekkitab alles reaalservituudi seadmisest²⁹⁹, viitaks justkui kitsenduse tehingulisele iseloomule. Samas tuleneb ka seadusest (AÕS § 158 lg 1) kinnisasja omaniku kohustus tehnorajatist taluda. Seega näib, et AÕS § 158 näol on tegemist justkui seadusest tuleneva kitsendusega, mille sisuks on kohustus sõlmida tehinguline kitsendus. Vabatahtlikkuse elemendi puudumise tõttu³⁰⁰ ei saa selline kitsendus kuuluda ehtsate tehinguliste kitsenduste hulka ja seetõttu saab seda käsitada ainult seadusjärgsena – tegemist on vahendatud seadusjärgse kitsendusega, mis tekkitab eraõiguslikust aktist³⁰¹. Selline nn legaalservituut ehk seadusest tulenev kohustus servituut seada on eesti asjaõiguses ainulaadne³⁰² ning seetõttu on seda õigustatult peetud AÕS-i sobimatuks instituudiks³⁰³.

3.1.2. Seadusjärgsed kitsendused

Seadusjärgsed kinnisomandi kitsendused on kõik sellised tehnorajatise talumiskohustused, mis ei ole seatud tehinguliselt. Seega tuleks seadusjärgsete kitsendustena näha AÕSRS §-s 15², AÕS §-s 158¹ ja, nagu eelmises punktis selgus, ka AÕS §-s 158 sätestatud talumiskohustust.

Sarnaselt AÕS §-s 158 sätestatud talumiskohustusele ei tekki AÕS § 158¹ puhul talumiskohustus otse seaduse alusel, vaid alles sundvalduse seadmisega (AÕS § 158¹ lg 1 ls 4). Siit on järeldatud, et AÕS §-s 158¹ sätestatud talumiskohustus ei ole seadusjärgne

²⁹⁸ käesoleva töö p 1.3.3

²⁹⁹ käesoleva töö p 1.3.3

³⁰⁰ kuna KASVS § 46² lg 1 ls 1 mainib AÕS § 158 lõigetele 2 ja 3 viidates siiski sõna kokkulepe, siis võib väita, et sundvalduse asendamisel formaalselt AÕS § 158 lõigete 2 ja 3 järgi seatud reaalservituudiga on sellegipoolest tegemist ehtsa (vabatahtliku) tehingulise kitsendusega ja KASVS lihtsalt viitab valele AÕS sättele. KASVS-i nimetatud viite probleemst on käsitletud käesoleva töö p-s 1.3.3

³⁰¹ ÜVÕRKs kontseptsioon, lk 6

³⁰² huvitav on seejuures märkida, et seletuskirja järgi oli kehtiva AÕS § 158 sätestamisel just eesmärgiks, et „ei loodaks mingit *sui generis* tüüpi talumiskohustust“ – 1067 SE I

³⁰³ Murumets, lk 47-48; käesoleva töö autor nõustub selle seisukohaga, sest AÕS lähtub eraõiguslike seadusjärgsete kitsenduste korral loogikast, et kitsendused kehtivad kinnistusraamatusse kandmata (AÕS § 141 lg 1), kuid kitsenduse muutmine peab toimuma piiratud asjaõiguse seadmisega kinnistusraamatusse (AÕS § 141 lg 1¹). Seega ei tule servituudi seadmine eraõigusliku seadusjärgse kitsenduse puhul kõne alla mitte kitsenduse tekkimise „vormistamisena“, vaid vastupidi, kitsendus kehtib igal juhul seaduse alusel ja servituuti saab kasutada vahendina, millega kitsendust muudetakse.

kinnisomandi kitsendus³⁰⁴. Selline seisukoht on ekslik. Sundvalduse seadmise otsus (KASVS §-d 46¹-46³) on haldusakt, täpsemalt üldkorraldus (haldusmenetluse seaduse³⁰⁵ § 51 lg 2), mille andmiseks volitab haldusorganit seadus (KASVS § 6 lg 2, § 46¹ - § 46³; AÕS § 158¹ lg 1 ls 4). Haldusaktiga seatud kitsendus on vahendatud seadusjärgne kitsendus³⁰⁶ ning järelikult on seda ka AÕS §-s 158¹ sätestatud talumiskohustus.

3.1.2.1. Eraõiguslikud seadusjärgsed kitsendused

Kuna AÕS § 158¹ sõnastus kasutab mõistet avalikes huvides vajalik tehnorajatis, samas kui AÕS § 158 räägib lihtsalt tehnorajatistest, siis süstemaatiliselt võttes peaks AÕS § 158 puhul tegemist olema erahuvides tehnorajatistega. Sellisele vastandusele viitas ka majandus- ja kommunikatsiooniminister E. Savisaar seaduseelnõud 1067 algatades: „Tehnovõrgud jagatakse selgelt kaheks – avalikes huvides ehitatud tehnovõrgud ja erahuvides ehitatud tehnovõrgud. Esimesed hõlmavad selliseid tehnorajatisi, mis on ette nähtud teatud hüve viimiseks tarbijani, nagu elekter, gaas, soojus, vesi, side, või tarbijatele teatud hüve kasutamise võimaldamiseks, näiteks kanalisatsioon. Seaduses antakse ka selliste võrguettevõtete loetelu. Avalikes huvides ehitatud tehnovõrkude puhul sätestab eelnõu talumiskohustuse, muude tehnovõrkude puhul reguleeritakse suhted eraõiguslike lepingute alusel.“³⁰⁷

AÕS § 158 seletuskirjast nii ühest seisukohta aga ei ilmne, pigem tekitavad seletuskirjas esitatud selgitused veel rohkem küsimusi: seletuskirjas mainitakse AÕS § 158 lõike 1 kohta, et selles nähakse ette „eraõiguslik nõudeõigus ja selle eeldused“ ning tervele paragrahvile viidatakse kui tehnovõrkude talumise üldnormile. Samuti on seletuskirja AÕS §-i 158 puudutavas osas kirjas, et tehnovõrgu rajamisel kaalutakse talumiskohustusega koormatud kinnisasja omanike huve võrreldes avalikkuse huvidega tarbida elektrit, gaasi, soojust ja muid

³⁰⁴ Kasak, lk 13

³⁰⁵ Haldusmenetluse seadus – RT I 2001, 58, 354 ... RT I, 23.02.2011, 8

³⁰⁶ Murumets, lk 21, 29; Rey, lk 139-140

³⁰⁷ X Riigikogu stenogramm. IX istungjärk. Kolmapäev, 7. veebruar 2007, kell 13:00. Päevakorrapunkt 18. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse, asjaõigusseaduse, asjaõigusseaduse rakendamise seaduse, ehitusseaduse, planeerimiseseaduse ja kinnisasja sundvõõrandamise seaduse muutmise seaduse eelnõu (1067 SE) esimene lugemine.
Arvutivõrgus:
<http://www.riigikogu.ee/?op=steno&stcommand=stenogramm&date=1170846000#pk2000013784> (5. mai 2013)

teenuseid,³⁰⁸ millest järelduks seega, et AÕS §-s 158 reguleeritud tehnorajatised on „avalikkuse huvides“. Ka R. Tiivel liigitab AÕS § 158 avalik-õiguslike kitsenduste sekka³⁰⁹.

Teisalt täpsustatakse seletuskirjas, et AÕS §-s 158 on silmas peetakse naaberkinnisasja eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikke tehnorajatisi, mistõttu on ka AÕS § 158 lõikes 2 mainitud just reaalservituuti ja mitte isiklikku kasutusõigust – tehnovõrgu talumiskohustus on vajalik mingi konkreetse kinnisasja majandamiseks ja mitte suvalise isiku jaoks³¹⁰. Siit jääb mulje, et seadusandja eesmärgiks oli siiski luua naabusõigusliku mõjuga säte sarnaselt AÕS §-dele 143 jj, seega seadusjärgne eraõiguslik kitsendus. On aga ilmne, et sellise kitsenduse puhul ei saa rääkida avalikkuse huvidest ega ka sellest, et niisugune regulatsioon oleks üldnormiks avalik-õiguslikele kitsendustele.

Sõltumata sellest, milline oli idee poolest AÕS § 158 funktsioon, selgus juba eelnevalt, et igal juhul on sätte iseseisev rakendus, s.o ilma samaaegselt AÕS § 158¹ kohaldamata, väga väike³¹¹. AÕS § 158 iseseisvat kohaldamist erahuvides tehnorajatiste talumiskohustuste seadmisel ei saa aga sellegipoolest ka täielikult välistada. Selliste talumiskohustuste korral oleks tegemist eraõiguslike seadusjärgsete kitsendustega.

Teiseks eraõiguslikuks seadusjärgseks kitsenduseks tuleb pidada osa nende tehnorajatiste talumiskohustustest, mis on rajatud enne maa esmakinnistamist, kui esmakinnistamine toimus enne 1. aprilli 1999 (AÕSRS § 15² lg 1 ls 1). Kuna selline talumiskohustus on kinnisasja omanikul tehnorajatise iseloomust sõltumata, siis võib antud sätte alusel talutavaks tehnorajatiseks põhimõtteliselt olla ka erahuvides rajatud tehnorajatis. Arvestades aga AÕS § 158 näitel, et erahuvides tehnorajatis saab olla ainult väga erandlik juhul, siis peaks ka AÕSRS § 15² lg 1 ls 1 alusel talutavaist tehnorajatistest ainult marginaalne osa olema erahuvides.

3.1.2.2. Avalik-õiguslikud seadusjärgsed kitsendused

AÕS §-s 158¹ reguleeritud tehnorajatise talumiskohustus on kinnisasja omanikul vaid siis, kui tegemist on avalikes huvides tehnorajatisega. Avalikes huvides olemine on defineeritud läbi

³⁰⁸ 1067 SE I

³⁰⁹ Tiivel. Asjaõigus, lk 206, mööndes samas teisel, et AÕS § 158 juures ei peeta silmas mitte niivõrd avalikke, kuivõrd koormatava kinnisasja naaberkinnisasja omaniku eraõiguslikke huve – lk 494

³¹⁰ 1067 SE I

³¹¹ käesoleva töö p 1.3.3

avaliku teenuse osutamise ja tehnorajatise omaniku teatud subjektsuse.³¹² Sellist seost toetab Riigikohtu seisukoht, et talumiskohustuse eesmärgiks on üleüldine elektri-, gaasi- jm ühenduste tagamine ja kommunikatsioonidega varustamise tagamine on avalikes huvides³¹³. Autor nimetatud seost siinkohal vaidlustama ei hakka. Järelikult on AÕS §-st 158¹ tulenevad tehnorajatise talumiskohustused avalik-õiguslikud seadusjärgsed kitsendused.

AÕSRS § 15² lg 2 järgi on esmakinnistamise ja 1. aprilli 1999 vahel rajatud tehnorajatise talumiskohustuse eelduseks muu hulgas see, et tehnorajatis kuulub AÕS § 158¹ lõikes 1 nimetatud võrguettevõttele ja et seda tehnorajatist kasutatakse eesmärgipäraselt ja avalikes huvides. Ka sellele sättele toetuvad talumiskohustused on seega avalik-õiguslikud seadusjärgsed kitsendused.

3.2. Tehnorajatise talumiskohustus ja omandipõhiõiguse esemeline kaitseala

Omandipõhiõiguse piirangust ei saa rääkida, kui omandipõhiõigusega ei ole hõlmatud kinnisasja omaniku õigus sellele kinnisasja osale, kus tehnorajatis paikneb (esemelise kaitseala ruumiline aspekt), või kui omandipõhiõiguse esemelise kaitsealaga ei ole kaetud talumiskohustuse seadmine (sisuline aspekt).

Vastamaks küsimusele, kas tehnorajatise talumiskohustus langeb omandipõhiõiguse esemelisse kaitsealasse ruumilisest aspektist, tuleb määratleda kinnisomandi sisu, eelkõige kinnisomandi vertikaalne ulatus. Kinnisomandi ruumiline ulatus on määratletud AÕS §-s 127. Mõistagi ei saa ka siin seaduses sisalduvat määratlust pidada omandi esemelise kaitseala definitsiooniks (seadusandja ei saa suvaliselt sisustada põhiõiguse esemelist kaitseala³¹⁴), kuid on ilmne, et kui tehnorajatise talumiskohustus paigutub omandi kaitsealasse AÕS järgi, siis langeb ta ka PS § 32 esemelisse kaitsealasse.

Vastavalt AÕS § 127 lõikele 1 ulatub kinnisomand maapinnale ning õhuruumile ülalpool ja maapõuele allpool seda pinda sellise kõrguse või sügavuseni, milleni ulatub omaniku huvi kinnisasja kasutamisel. Kui kõrgele või sügavale see huvi ulatub, sõltub konkreetsest asjaoludest, kuid huvi mõõdupuuks on igal juhul kinnisasja kasutamise otstarve (AÕS § 127

³¹² käesoleva töö p 1.3.2

³¹³ RKPJKo 3-4-1-3-04, p 10, 29

³¹⁴ käesoleva töö p 2.1.2

lg 2).³¹⁵ Kinnisomandi ulatusest on sõnaselgelt välistatud teatud maavarad ja maakoos leiduv (AÕS § 130, maapõuseaduse³¹⁶ § 4) ning põhjavesi (AÕS § 134).

Omaniku kinnisasja kasutamise huvi on alates teatud kõrgusest õhuruumis (lennukite lennutee) ja alates teatud sügavusest maa sees (metrootunnel) väga raske põhjendada. Tehnorajatised ilmselt nii kõrgel või sügaval aga ei paikne. Sõltumata tehnorajatisest paiknemisest maapinnas või õhuruumis on omaniku jaoks maapinnal aga igal juhul otseselt tuntavad tehnorajatisega kaasnevad talumis- ja hoidumiskohustused³¹⁷. Talumis- ja hoidumiskohustuste seadmise kuulumine omandipõhiõiguse esemelise kaitsealasse sisulisest aspektist on autori meelest vaieldamatu ning seda tõestab ka asjaolu, et tegemist on kinnisomandi kitsendustega AÕS § 140 mõttes.

Tehnorajatisete talumiskohustused kuuluvad järelikult omandipõhiõiguse esemelisse kaitsealasse.

3.3. Tehnorajatisete talumiskohustus ja omandipõhiõiguse riive

3.3.1. Seisukohad õiguskirjanduses

Õiguskirjanduses on tehnorajatisete talumiskohustuse põhiseaduslikku olemust lahanud K. Kullerkupp. K. Kullerkupp ei erista erinevaid tehnorajatisete talumiskohustusi sõltuvalt nende iseloomust kitsendustena ja lähtub regulatsiooni õiguspärasuse hindamisel omandikitsendusest PS § 32 lg 2 ls 2 mõistes, mööndes samas, et teatud juhtudel võivad omandi kitsendamise tagajärjed muutuda sisult lähedaseks sundvõõrandamisele³¹⁸. T. Annus on omandi vaba kasutamise piiramisest (PS § 32 lg 2 ls 2) kirjutades maininud, et sellega on tegu ka siis, kui riik laseb omandi vaba kasutamist segada kolmandal isikul; nt on selliseks piiranguks omaniku kohustus lubada oma kinnisajale paigutada või seal säilitada tehnorajatisi.³¹⁹

Lisaks on tehnorajatisete talumiskohustuse põhiseadusliku olemuses osas sõna võtnud veel õiguskantsler oma ettepanekus Riigikogule³²⁰ ning taotluses Riigikohtule³²¹. Ka õiguskantsler

³¹⁵ Tiivel. Asjaõigus, lk 203-204

³¹⁶ Maapõuseadus – RT I 2004, 84, 572 ... RT I, 15.03.2013, 35

³¹⁷ käesoleva töö p 1.4

³¹⁸ Kullerkupp, lk 314

³¹⁹ Annus, lk 343

³²⁰ Õiguskantsleri ettepanek nr 11 Riigikogule

³²¹ Õiguskantsleri taotlus nr 7 Riigikohtule

ei erista tehnorajatise vastavalt nende iseloomule kinnisomandi kitsendustena. Nendes kahes kirjutises analüüsib õiguskantsler tehnorajatiste talumiskohustust omandikitsenduse kontekstis, kuid möönab samas, et teatud juhtudel ei saa välistada talumiskohustusega kaasnevate piirangute käsitlemist *de facto* OONV-na.³²² Lõpuks leiab õiguskantsler aga, et tehnorajatiste talumise regulatsioon ei ole PS-ga kooskõlas osas, milles ta ei kompenseeri kinnisasja omanikele piisavas ulatuses talumiskohustusest tulenevaid omandipõhiõiguse kitsendusi³²³ – hüvitamine on aga OONV põhiseaduspärasuse eeldus.

3.3.2. Riigikohtu praktika

Riigikohus on tehnorajatiste talumiskohustuste põhiseaduspärasusega tegelenud kahes lahendis.

Esimeses, 2004. aastal tehtud Tondi Elektroonika AS ruumides paiknevat alajaama puudutavas lahendis leidis Riigikohus, et seadusega ettenähtud omaniku kohustus taluda tema kinnisasjale või veel kinnistusraamatusse kandmata maale enne 1999. aasta 1. aprilli püstitatud tehnorajatist selle eest tasu saamata riivab PS § 32 lg 2 lauses 1 ettenähtud igäihe õigust enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada³²⁴. Riigikohus ei võtnud selles punktis küll selget seisukohta, kas nimetatud tehnorajatiste talumiskohustust tuleb hinnata PS § 32 lg 1 ls 2 või PS § 32 lg 2 ls 2 valguses, kuid viide PS § 32 lõikele 2 lubab aimata, et Riigikohus kaldus talumiskohustuses pigem nägema omandikitsendust. Samuti hindab Riigikohus järgnevates punktides³²⁵ tehnorajatise talumiskohustuse põhiseaduspärasust omandikitsendustele seatud mõõdupuu järgi.

Teine võimalus võtta tehnorajatiste talumiskohustuse põhiseadusliku olemuse suhtes seisukoht tekkis Riigikohtul 2011. aasta lõpus, kui Riigikohtu poole pöördus õiguskantsler, paludes tunnistada AÕS § 158¹ lg 1 ja AÕSRS § 15² lõiked 1-2 koostoimes AÕSRS § 15⁴ lõigetega 2-4 põhiseadusvastaseks³²⁶. Kui õiguskantsler vaatles talumiskohustusega kaasnevate omandipiirangute põhiseaduspärasuse hindamiseks talumiskohustust koostoimes selle eest makstava tasuga,³²⁷ mis on nende kahe seotust arvestades ka loogiline, siis Riigikohus kitsendas põhiseaduspärasuse kontrolli põhimõtteliselt ainult talumise eest

³²² Õiguskantsleri ettepanek nr 11 Riigikogule, lk 8; Õiguskantsleri taotlus nr 7 Riigikohtule, lk 15

³²³ Õiguskantsleri ettepanek nr 11 Riigikogule, lk 16; Õiguskantsleri taotlus nr 7 Riigikohtule, lk 21-22

³²⁴ RKPJKo 3-4-1-3-04, p 21

³²⁵ samas, p 23 jj

³²⁶ Õiguskantsleri taotlus nr 7 Riigikohtule

³²⁷ samas, lk 7 jj

makstava tasu regulatsioonile³²⁸. Kuigi Riigikohtu mõttekäik OONV ja omandikitsenduse eristamise ja nende omavahelise suhte osas on antud lahendis raskestimõistetav,³²⁹ siis igal juhul subsumeerib Riigikohus AÕS-s ja AÕSRS-s sisaldunud talumistasude regulatsiooni lõpuks PS § 32 lg 2 ls 2 alla ja seega omandikitsenduseks³³⁰. Kas see tähendab, et Riigikohtu jaoks on ka tasu maksmise alus ehk talumiskohustus ise omandikitsendus PS § 32 lg 2 ls 2 mõttes, jääb kahjuks selgelt vastamata³³¹, kuid kuna Riigikohus ei muutnud oma 2004. aasta seisukohta, siis võib eeldada, et Riigikohtu jaoks on tehnorajatise talumiskohustuse näol endiselt tegemist omandikitsendusega ja mitte OONV-ga.

3.3.3. Tehnorajatise talumiskohustuse vastavus omandiriive üldistele tingimustele

Omandipõhiõiguse riive esmaseks ja üldiseks tunnuseks on asjaolu, et tegemist ei ole vabatahtliku omandi kitsendamisega: nii omandikitsendus kui OONV on riiveks vaid siis, kui omanik ei ole vastava omandipiiranguga nõus, see ei ole seatud vabatahtlikult³³². Järelikult ei vasta omandipõhiõiguse riive tingimustele tehingulised kinnisomandi kitsendused.

Eelnevalt tuvastas autor, et tehnorajatiste talumiskohustustest on tehingulisteks kinnisomandi kitsendusteks sellised talumiskohustused, mille aluseks on võlaõiguslik leping või asjaõiguskokkuleppe piiratud asjaõiguse seadmiseks, mille sõlmimiseks ei ole kohustust AÕS § 158 järgi³³³. Nimetatud tehnorajatiste talumiskohustused ei ole omandipõhiõiguse riived PS § 32 lõigete 1 ja 2 tähenduses ja nende vastavust edasistele kriteeriumitele autor ei kontrolli.

Vabatahtlikkusest tuleb ilmselt rääkida ka juhul, kui omanik omandaski kinnisomandi koos kitsendusega. Eelduslikult avaldub kinnisomandi kitsendus sellisel juhul ka madalamas omandamishinnas.³³⁴

Teiseks üldiseks riive tunnuseks, sõltumata sellest, kas tegemist on OONV või omandikitsendusega, on nõue, et riive toimuks seaduse alusel. Tehnorajatiste korral tulevad

³²⁸ RKPJKo 3-4-1-25-11, p 30, 31

³²⁹ käesoleva töö p 2.3.3

³³⁰ RKPJKo 3-4-1-25-11, p 52

³³¹ M. Ernits näeb seda nii – Ernits. PS § 32/5.2

³³² käesoleva töö p 2.2.2.2

³³³ käesoleva töö p 3.1.1

³³⁴ Kirjeldatud põhimõte on oluline seoses n-ö vanade tehnorajatistega ehk tehnorajatistega, mis on rajatud enne 1. aprilli 1999 ja mille talumise aluseks on seega AÕSRS § 15² – mida kauem on möödunud aega talumiskohustuse seadmisest, seda suurem on tõenäosus, et kinnisasi on vahepeal vahetanud omanikku. Eesti Energia AS andmetel on 98,7% põhivõrgu ja 95% jaotusvõrgu liinidest ning 86,4% alajaamadest rajatud enne 1999. aastat. Ka sideliinid, gaasi-, soojus-, vee- ja muud trassid on märkimisväärses ulatuses ehitatud enne 1. aprilli 1999. – RKPJKo 3-4-1-3-04, p 26

seega kõne alla sellist liiki tehnorajatiste talumiskohustused, mille puhul on tegemist seadusjärgsete kinnisomandi kitsendustega, sõltumata sellest, kas tegemist on eraõigusliku või avalik-õigusliku seadusjärgse kitsendusega. Seega vastavad omandipõhiõiguse riive üldistele tingimustele AÕS §-s 158, AÕS §-s 158¹ ja AÕSRS §-s 15² sätestatud tehnorajatiste talumiskohustused.

3.3.4. Tehnorajatise talumiskohustus – sundvõõrandamine või omandikitsendus

Järgmiseks vaatleb autor nimetatud talumiskohustuste vastavust sundvõõrandamise ja omandikitsenduste tingimustele. Eelmises peatükis jõudis autor järeldusele, et sundvõõrandamise kui omandipõhiõiguse riive iseloomulikuks tunnuseks on omandipõhiõigusega kaitstud õiguspositsiooni ülekandmine riigile või kolmandale isikule avalikes huvides ettevõtmise täitmiseks. Kuigi omandikitsenduse eelduseks on samuti õiguspositsiooni kaotamine, siis erinevalt sundvõõrandamisest omandikitsenduse korral kirjeldatud ülekandmist ei toimu.³³⁵ Seetõttu kontrollib autor järgnevalt AÕS §-s 158, AÕS §-s 158¹ ja AÕSRS §-s 15² sätestatud kohustuste vastavust järgmistele tingimustele: esmalt peab tegemist olema konkreetse õiguspositsiooniga, mille talumiskohustuse seadmine omanikult eemaldab, teiseks peab selline õiguspositsioon minema üle konkreetsele isikule, kes, kolmandaks, vajab seda õiguspositsiooni mingi avaliku ülesande täitmiseks.

3.3.4.1. Omandipõhiõigusega kaitstud õiguspositsioon

Tehnorajatise talumiskohustusega kitsendatakse kinnisomandi kasutamist – kinnisasja omanik peab edaspidi taluma oma kinnisasjal võõrast ehitist ning sellega seonduvaid tegevusi ning hoiduma ise tegevustest, mis tehnorajatist kahjustaks või takistaks tehnorajatise käitamist. Selline kohustus vastab oma sisult servituudile ning sellele viitab ka asjaolu, et uute tehnorajatiste talumiskohustuste kehtestamine käib AÕS § 158¹ järgi sundvaldusega, mille sisuks on põhimõtteliselt isikliku kasutusõiguse määramine. Seega võib öelda, et tehnorajatise talumiskohustuse seadmisega sundvõõrandatakse kinnisomandist reaalservituudile või isiklikule servituudile vastav õiguslik positsioon.

Keerulisem on olukord selliste tehnorajatiste korral, mis olid olemas juba kinnisasja tagastamise hetkel maareformi käigus s.t rajatud enne esmakinnistamist ja mille talumise kohustuse sätestab seega AÕSRS § 15² lg 1 ls 1. Kinnisasja tagastamist koos tehnorajatise ja selle talumise kohustusega on peetud omandi osaliseks mittetagastamiseks maareformi

³³⁵ käesoleva töö p 2.5

seaduse³³⁶ (MaaRS) § 13 tähenduses, millest tulenevalt peab tagastamata osa väärtuses maksuma tagastamise õigustatud subjektile või tema üldõigusjärglasele kompensatsiooni.³³⁷ Kompensatsiooni saamise õigust ei ole hilisematel omanikel, sest eelduslikult arvestasid nad kinnisasja omandamisel ostuhinnas kõikide kitsendustega.³³⁸

Kas võimalik alus kompensatsiooni maksmiseks tähendab ühtlasi, et maa tagastamine koos tehnoarajatiste ja nende talumise kohustusega on omandipõhiõiguse riive, on kaheldav. Esmalt ei toeta seda põhimõte, et omandipõhiõigusega kaitstud positsiooni võõrandamisega ei saa olla tegu, kui isik omandabki kinnisasja koos kitsendusega. Omandireformi käigus mittetagastatud vara ja omandipõhiõiguse omavahelisele suhtele on lisaks valgust heitnud aga ka Riigikohtu praktika. Nimelt on Riigikohus korduvalt rõhutanud, et PS § 32 kaitse ei laiene õigusvastaselt võõrandatud varale, mida omandireformi käigus tagastatakse või kompenseeritakse.³³⁹ Siit järeldub omakorda, et selliste tehnoarajatiste talumiskohustused, mis olid juba olemas esmakinnistamise või muul viisil omandamise hetkel, ei saa olla omandipõhiõiguse riived PS § 32 mõistes.³⁴⁰ Eelnevast tulenevalt ei ole vajalik AÕSRS § 15² lg 1 lauses 1 sätestatud talumiskohustuse vastavuse edasine kontroll omandipõhiõiguse piirangu tingimustele.

3.3.4.2. Õiguspositsiooni ülekandmine teisele isikule või riigile

Nii AÕS §-s 158¹ kui AÕSRS § 15² lõikes 2 sätestatud talumiskohustuste eelduseks on, et tehnoarajatis kuulub võrguettevõttele. Viidatud talumiskohustuste sisuks on taluda võrguettevõttele kuuluvat tehnoarajatist, selle kaitsevööndit ja sellega seonduvaid tegevusi oma kinnisasjal. Tehnoarajatise omanik saab kinnisasja omanikult nõuda talumiskohustuse moodustavate kohustuste täitmist. Võrguettevõtte on õigustatud pool reaalservituudile või

³³⁶ Maareformiseadus – RT 1991, 34, 426 ... RT I, 15.03.2013, 32

³³⁷ ÜVÕRKs kontseptsioon, lk 18

³³⁸ samas

³³⁹ RKÜKo 28. oktoobrist 2002 nr 3-4-1-5-02, p 36; RKPJKo 16. septembrist 2003 nr 3-4-1-6-03, p 16

³⁴⁰ mis samas ei tähenda, et välistatud oleks nende talumise eest hüvitise saamine. Lisaks viidatud MaaRS §-le 13 tagastatud kinnisasjade korral võib hüvitise saamise õiguse tuletada ka õiguspärasest ootuse põhimõttest (PS § 10), sest seni on AÕSRS ja AÕS tehnoarajatiste talumiskohustuse eest kehtestanud perioodilise hüvitise maksmise kohustuse (probleemne on olnud ainult selle suurus), sõltumata kinnisasja omandamise viisist. Ka Riigikohus on oma lahendites (RKPJKo 3-4-1-3-04, p 41; RKPJKo 3-4-1-25-11, p 43 jj) korduvalt rõhutanud vajadust maksta talumiskohustuse eest hüvitist, eristamata seejuures omanikke, kes omandasidki kinnisasja koos talumiskohustuses seisneva kitsendusega. Sellistest seisukohtadest võis omanikel tekkida õigustatud mulje, et nad saavad igal juhul hüvitist tehnoarajatise talumiskohustuse eest. Samal põhjusel on kaheldav, kas ja millisel määral kitsenduse olemasoluga ostuhinna määramisel arvestati.

isiklikule servituudile vastavas õigussuhtes. Omanikult sundvõõrandatud õiguspositsioon kantakse seega üle võrguettevõttele.

Kuigi AÕS § 158 kohaldamine erahuvides tehnorajatistele on tegelikkuses erandlik näide, ei saa selle olemasolu vähemalt teoreetiliselt välistada. Sellisel juhul on reaalservituudi alusel tehnorajatise talumist nõudma õigustatud isikuks naaberkinnisasja igakordne omanik. AÕS § 158 sellisest naabrusõiguslikust eripärast tulenevalt ei saa aga rääkida konkreetsest õigustatud isikust, vaid konkreetsest kinnisasjast, kelle igakordsele omanikule AÕS § 158 nõudeõiguse võimaldab. See aga ei tähenda, et talumiseks kohustatud kinnisasja omaniku omandipõhiõigust ei piirataks – teatud mõttes võib ka siin näha omandipõhiõigusega kaitstud positsioonist mitteabatahtlikku ilmajäämist³⁴¹. Autori hinnangul on seega tegemist omandikitsendusega PS § 32 lg 2 ls 2 mõistes. Antud seisukohta toetab asjaolu, et nimetatud kohustus on (teeniva) kinnisasja omanikul sõltumata omaniku isikust – seega ka siis kui tegemist on samal ajal (valitseva) naaberkinnisasja omanikuga.

3.3.4.3. Avaliku ülesande täitmine

Avaliku ülesande täitmise märgiks võib autori arvates pidada seda, kui tehnovõrgud on avalikes huvides. Avalikes huvides on AÕS § 158¹ alusel tekkivad talumiskohustused ning avalike huvide olemasolu on ka AÕSRS § 15² lõikes 2 sisalduva talumiskohustuse eelduseks.

Kuna nimetatud allikatest tulenevad tehnorajatiste talumiskohustused täidavad kõik ülalloetletud tingimused, siis on selliste talumiskohustuste kehtestamise korral tegemist sundvõõrandamisega PS § 32 lg 1 ls 2 mõttes³⁴². Kuna AÕSRS § 15² lg 2 käsitleb ainult olemasolevaid tehnorajatise ja tulevikus seatavate talumiskohustuste puhul see säte relevantne pole, siis toimus sundvõõrandamine nimetatud sätte kehtestamisel.

3.4. Vahekokkuvõte

Tehnorajatiste talumiskohustuste puhul saab omandipõhiõiguse riivist rääkida ainult sellisel juhul, kui tegemist ei ole vabatahtliku kinnisomandi kitsendusega. Seetõttu ei ole omandipõhiõiguse riiveteks kinnisasja tehingulised kitsendused (üüri-, rendi- ja vabatahtliku asjaõiguskokkuleppega seatud talumiskohustused). Vabatahtlikkuse tõttu ei ole riiveteks lisaks ka ükskõik mis muudest allikatest tulenevad kitsendused, kui omanik omandas

³⁴¹ käesoleva töö p 2.3.3

³⁴² kuna AÕS §-s 158¹ sisalduv talumiskohustus tekitab sundvalduse seadmisest (AÕS § 158¹ lg 1 ls 4) ning sundvaldust võib KASVS § 1 lg 3 ja § 6 valguses pidada üheks sundvõõrandamise liigiks, siis möönab seda põhimõtteliselt ja seadusandja.

kinnisasja koos kitsendusega (s.h esmakinnistamisel). Järelikult ei saa omandipõhiõiguse riiveks pidada AÕSRS § 15² lg 1 lausest 1 tulenevat tehno rajatise talumiskohustust.

Kõik muud seadusjärgsed kinnisomandi kitsendused, mis ei vasta eelmises lõigus toodud tingimustele, on omandiriived PS § 32 mõttes. Kui AÕS §-s 158 sätestatud talumiskohustus on seatud erahuvides, siis on tegemist omandikitsendusega PS § 32 lg 2 ls 2 mõttes. Sundvõõrandamisega on tegemist, kui talumiskohustus kehtestatakse AÕS § 158¹ alusel. Ühtlasi oli sundvõõrandamine ka tehno rajatise talumiskohustuse kehtestamine AÕSRS 15² lõikega 2. Nimetatud talumiskohustuste põhiseaduspärasust tuleb seega hinnata vastavalt PS § 32 lg 1 lausele 2.

Kokkuvõte

Magistritöö eesmärgiks oli selgitada välja, kas PS §-st 32 saab tulla põhimõtteline nõue maksta tehnorajatise talumiskohustusega koormatud kinnisasja omanikule hüvitist.

Magistritöö kirjutamise aluseks võttis autor hüpoteesi, mille kohaselt tehnorajatise talumiskohustus on sundvõõrandamine PS § 32 lg 1 ls 2 mõttes. Ainult sellisel juhul on PS §-s 32 sätestatud omandipõhiõiguse riive põhiseaduspärasuse eelduseks hüvitise maksmine koormatud kinnisasja omanikule. Nimetatud hüpoteesi elementideks olid omakorda oletused, et tehnorajatise talumiskohustus on üldse omandipõhiõiguse riive ja et omandipõhiõiguse riived on teineteisest eristatavad.

Hüpoteesi kontrollimiseks võttis autor esmalt vaatluse alla tehnorajatise talumiskohustuse ja analüüsis tehnorajatise mõistet, tsiviilõiguslikku olemust ning selle vastastikmõju talumiskohustusega, tehnorajatise talumiskohustuse allikaid ning talumiskohustuse sisu.

Analüüsi tulemusel jõudis autor järeldusele, et tehnorajatis on joonehitis, mille eripäraks on tarbijate ja pakkujate ühendamine mingi ressursi või mõju edastamisel ja mis peab olema püsivalt kasutuses ja ehitatud õigusliku alusel. Tsiviilõiguslikus mõttes ei ole tehnorajatis selle kinnisasja oluline osa, millel ta paikneb, ega ka piiratud asjaõiguse või muu talumiskohustuse aluseks oleva õiguse oluline osa (v.a hoonestusõigus). Eesti õiguskirjanduses valitsev arvamus on selles osas autori hinnangul ekslik. Käesoleva töö autori arvates on tehnorajatis tsiviilõiguslikus mõttes vallasasi, mis võib omakorda olla mõne põhiehitise oluline osa ja seega kaudselt selle kinnisasja osa, millel põhiehitis paikneb. Niisuguse füüsilise ühenduse puudumisel põhiehitisega tuleb tehnorajatist näha põhiehitise päraldisena.

Tehnorajatise talumise kohustuse allikateks võivad olla poolte vabatahtlikud võlaõiguslikud või asjaõiguslikud kokkulepped (üüri- või rendileping; reaalservituudi, isikliku kasutusõiguse või hoonestusõiguse seadmise kokkulepe). Omaniku tahtest sõltumata tuleneb otse seadusest kohustus taluda tehnorajatisi, mis on ehitatud enne 1. aprilli 1999. Avalikes huvides vajaliku tehnorajatise talumiskohustuse võimaldab AÕS § 158¹ seada ka sundvaldusena. AÕS § 158 saab iseseisvalt olla talumiskohustuse aluseks marginaalsetel juhtumitel, sest enamus tehnorajatiste talumiskohustusi neelduvad AÕS § 158¹ rakendusalas.

AÕS § 158 normi struktuuri osas teeb autor ettepaneku parandada paragrahvi lõiget 2 niimoodi, et sellest ilmneks selgelt, et reaalservituudi seadmist saab nõuda teeniva kinnisasja omanik, või alternatiivselt eemaldada sellise legaalservituudi seadmise nõudeõigus täielikult

eesti asjaõigusest. Ühtlasi vajaks parandamist KASVS § 46² lg 1 ls 1, mis kehtivas sõnastuses viitab AÕS §-le 158. Korrektsem oleks viide otse reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse sätetele.

Magistritöö autori hinnangul määratlevad tehnorajatise tegeliku sisulise ja ruumilise ulatuse enamasti avalik-õiguslikes eriseadustes sisalduvad regulatsioonid, mis sätestavad tehnorajatiste talumiskohustuse kõrval ka selle kaitsevööndi ulatuse koos kaitsevööndis kehtivate piirangutega. Kuna kaitsevööndit ei ole seaduses sõnaselgelt mainitud tehnorajatise talumiskohustuse sisulise ja ruumilise ulatuse piiritlejana, siis võib autori arvates siin näha probleemi õigusselgusega, mis esmajoones puudutab selliste kinnisasjade omanikke, kelle kinnisasjal ei paikne tehnorajatis, vaid ainult osa kaitsevööndist.

Kuna autor jõudis järeldusele, et tehnorajatis ei ole selle kinnisasja oluline osa, millel ta paikneb ja milleks on ettenähtud talumiskohustus, ning kuna talumiskohustusega kaasnevad kaitsevööndist tulenevad erinevat liiki kohustused, siis saab võõra tehnorajatise talumise kohustuse puhul autori arvates kõne alla tulla omandipõhiõiguse riive. Järelikult leidis kinnitust hüpoteesis sisalduv alahüpotees, mille kohaselt on võimalik, et tehnorajatise talumiskohustus on omandipõhiõiguse riive.

Töö teise eesmärgina analüüsis autor omandipõhiõigusnormi koosseisu PS § 32 järgi.

Autor jõudis järeldusele, et omandipõhiõiguse esemelise kaitseala piirid sõltuvad omandi mõiste määratlusest, mis ei ühti omandi asjaõigusliku määratlusega, hõlmates PS järgi igasugust rahaliselt mõõdetavat väärtust omavat vara.

PS § 32 sisaldab kahte piiriklauslit ning vastavalt sellele võib omandipõhiõiguse riived jagada kaheks: OONV-ks (PS § 32 lg 1 ls 2) ja omandikitsenduseks (PS § 32 lg 2 ls 2). Kuna OONV läbiviimine on PS järgi lubatud rangematel tingimustel, siis on nende eristamine oluline juba riive kavandamisel. Riigikohtu praktika analüüsist ei selgu nimetatud eristamise osas selgeid seisukohti. Eesti õiguskirjanduses on valdavaks eeldus, et OONV on erinorm omandikitsenduse kui üldnormi suhtes ja et nimetatud kahte riivet saab teineteisest eristada intensiivsuse kriteeriumi abil. Sellest tuleneb omakorda, et riive intensiivsuse kasvades läheb omandikitsenduseks kvalifitseeritav riive mingil hetkel üle OONV-ks ja tegemist on seega sisu poolest samaliigilise riivega. Käesoleva töö autor jõudis PS § 32 grammatiliselt ja süstemaatiliselt tõlgendades järeldusele, et OONV ja omandikitsendust PS § 32 mõistes tuleb siiski näha kui kaht teineteisest olemuslikult erinevat riivet. Autori arvates ei saa neid riiveid eristada teineteisest riive intensiivsuse, vaid formaalsete tunnuste poolest.

Autori hinnangul on nimetatud formaalseteks tunnusteks sundvõõrandamise puhul see, kas omanikult võõrandatakse mingi omandipõhiõigusega kaitstud õiguspositsioon, mis kantakse üle konkreetsele teisele eraisikule või avalikule võimule avaliku ülesande täitmiseks. Omandikitsendusega on tegemist siis, kui niisugust õiguspositsiooni ülekandmist konkreetsele teisele isikule või riigile ei toimu, vaid õigusaktiga määratletakse omandi sisu ümber.

Seega leidis siinkohal kinnitust magistritöö autori hüpoteesi teine element, mille kohaselt on omandipõhiõiguse riiveid PS § 32 järgi võimalik teineteisest eristada.

Kolmandaks kontrollis autor põhihüpoteesi paikapidavust ning testis tehnorajatise talumiskohustuse kui kinnisomandi kitsenduse vastavust omandipõhiõiguse riive tingimustele. Niisuguse kontrolli tulemuseks on, et omandipõhiõiguse riivest ei saa rääkida selliste tehnorajatise talumiskohustuste puhul, mille omanik on võtnud vabatahtlikult, seega üüri-, rendi- ja vabatahtliku asjaõiguskokkuleppega, või kui omanik omandas kinnisasja koos kitsendusega (nt esmakinnistamisel). Kui AÕS §-s 158 sätestatud talumiskohustus on seatud erahuvides, siis on tegemist omandikitsendusega PS § 32 lg 2 ls 2 mõttes. Sundvõõrandamisega vastavalt PS § 32 lg 1 lausele 2 on tegemist talumiskohustuse kehtestamisega AÕS § 158¹ ja AÕSRS 15² lg 2 alusel.

Järelikult leidis sissejuhatuses püstitatud hüpotees kinnitust osaliselt. Kõik tehnorajatiste talumiskohustused ei ole sundvõõrandamised. Sundvõõrandamisena tuleb käsitada sundvaldusega seatud talumiskohustusi (AÕS § 158¹) ning sundvõõrandamiseks oli ka talumiskohustuse kehtestamine AÕSRS § 15² lõikega 2. Nimetatud juhtudel tuleb talumiskohustuse põhiseaduspärasust hinnata PS § 32 lg 1 ls 2 kontekstis, mis muu hulgas seab riive põhiseaduspärasuse eelduseks hüvitise maksmise.

Lines, Pipes and Wires. The Obligation to Tolerate Utility Works as an Infringement of Right to Property

Abstract

The obligation to tolerate utility works on one's land leaves no landowner unmoved. Not too surprisingly the main issue that usually arises in connection with such obligations is the amount of compensation and the rules applied when calculating it. The legal basis that would justify the payment of such compensation and provide the measure in determining the amounts in question has received less attention, if any at all. Naturally, the size of the fees for tolerating the utility works is an important and practical question, however from the legal point of view, the legal framework into which the current regulation regarding the fees for toleration should be fitted is crucial. In a more general perspective, this becomes the question of the constitutional justification of the obligation to tolerate utility works.

The obligation to tolerate utility works is probably connected with several different constitutional rights. The thesis only concentrates on one of them – on the right to property as set out in Section 32 of the Constitution of the Republic of Estonia. As only in the case provided for in the second sentence of Section 32(1) of Constitution does the Constitution prescribe compensation as a necessary element for justifying the breach of the right to property, it is vital to delimit this infringement from the infringements not covered with the compensation clause. Establishing such criteria is one of the main issues of the thesis. However, before it is possible to assess any phenomenon as a breach of the right to property it is necessary to define the nature of the phenomenon. Therefore the main issues of this thesis also comprise all the aspects that help to specify the obligation to tolerate utility works and answer the question, what can be seen as an obligation to tolerate utility works as a whole. The need to define the nature of utility works is important already for the simple reason that any toleration (let alone any obligation for it) can only be spoken of in the case of structures that do not belong to the landowner.

The purpose of the thesis is to establish whether Art 32 of the Constitution inherently prescribes the need to pay compensation to the owner whose immovable property has been encumbered with the obligation to tolerate utility works.

The hypothesis of the thesis is that the obligation to tolerate utility works is a form of expropriation according to the second sentence of Section 32(1) of the Constitution. The second sentence of Section 32(1) of the Constitution provides that the removal of property without owner's consent can be executed only in the public interest, in the cases and pursuant

to a procedure provided by law, and for fair and immediate compensation. Thus the owner would among other things be entitled to compensation for tolerating the utility works. This hypothesis in turn consists of the following elements: Firstly, that the obligation to tolerate utility works can be considered as an infringement of the right to property and, secondly, that different ways of infringing the right to property are distinguishable from each other.

The author firstly concentrated on the obligation to tolerate utility works and analysed the notion of utility works, the concept thereof in civil law and the interaction thereof with the obligation to tolerate, the sources of the obligation to tolerate utility works and the content of the obligation to tolerate. The author reached the conclusion that utility works are buildings with the peculiarity of connecting consumers with providers of certain resources or working as a medium in transmitting influences. In order to be qualified as utility works, a building has to be built on valid legal basis and must also be in continuous use.

In terms of civil law, utility works do not form an essential part of the immovable upon or in which they are located, nor an essential part of the limited real right or other right forming the basis of the obligation to tolerate. The only exception to this rule is to be seen in the right of superficies. Hence, the ruling opinion thus far in the Estonian legal literature is in this regard mistaken. In the author's opinion, utility works in terms of civil law are movables which can form essential parts of certain main building and therefore, indirectly, essentials parts of the immovable where the main building is located. In case of lack of such physical connection between utility works and the main building, the utility works should be considered as accessories of the main building.

The obligation to tolerate utility works can arise out of many different sources. Firstly, voluntary contracts under the law of obligations (such as lease or commercial lease) or real right contracts (real servitude, personal right of use or right of superficies) can form the source of the aforementioned obligation. Involuntary obligations to tolerate utility works built before 01. April 1999 arise directly from law. Secondly, the obligation to tolerate utility works required in public interests can arise from compulsory possession pursuant to Section 158¹ of the Law of Property Act (hereinafter LPA). Section 158 of the LPA can also be made use of for creating an obligation to tolerate, however, since most of the utility works already fall under the scope of Section 158¹ of LPA, the independent application of Section 158 of the LPA appears to be marginal.

In the author's opinion Section 158(2) of the LPA is not sufficiently clear on who has the right to demand the encumbering of the immovable with a real servitude and should therefore

be amended. Also the reference to Section 158 of the LPA included in the first sentence of Section 46²(1) of the Immovables Expropriation Act is problematic and should be substituted with a direct reference to either the provisions of real servitude or to the provisions of personal right of use.

The investigation to the spatial and substantive scope of the obligation to tolerate utility works revealed that to a great extent, it is determined by provisions in specific public law acts, which enact besides the obligation to tolerate the utility works also the protective zone thereof with restrictions and limitations applicable therein. Since the protective zone is not specifically mentioned as the determiner of the limits of the spatial and substantive scope of the obligation to tolerate the utility works, there is a problem with legal certainty of the current regulation. This problem has a significant effect for owners of such immovables, who do not have to tolerate the utility works themselves but who do have to tolerate portions of the protective zone.

Since the author concluded that public utility works do not form essential parts of the immovable upon or in which they are located in terms of civil law, and since the obligation to tolerate necessarily leads to the application of the different limitations, restrictions and other obligations contained in the protective zone regulations, the author finds that the obligation to tolerate utility works can potentially be considered as an infringement of the right to property. Hence the first element of the hypothesis, according to which it is possible that the obligation to tolerate utility works is a breach of the property right as set forth in Section 32 of the Constitution was verified.

As the second purpose of the thesis the author analysed the norm composition of the right to property according to Section 32 of the Constitution.

The norm composition is made up of the scope of protection of the constitutional right and the breach of it. A breach does not necessarily have to be unconstitutional if there are circumstances (reservation clauses) justifying it. The author reached the conclusion that the material scope of protection is dependent on the definition of the notion of ownership or property, which in the Constitution comprises any property possessing monetary value and does not overlap with the definition given in the LPA.

Section 32 of the Constitution contains two reservation clauses – removal of property without owner's consent (sentence 2 of Section 32(1) of the Constitution) and limitation of the right to property (sentence 2 of Section 32(2) of the Constitution). Since stricter conditions have been set for the constitutionality of the removal of property than for the limitation of property,

distinguishing between the two arts of infringement is important already in the state of designing the breach. Confiscation and forced sale (if these are to be considered as breaches of the right to property at all) are not difficult to distinguish from each other and from other breaches. The borderline is much less clear in delimiting expropriation from the limitation of property.

The analysis of the judicial practice of the Supreme Court of Estonia does not reveal any clear standpoint on the relation between the two breaches and does not give any criteria for making the distinction between them. In the Estonian legal literature, the ruling opinion makes the presumption that removal of property is *lex specialis* compared to the limitation of property and uses the criterion of intensity of the breach to distinguish between the two. This means in turn, that with the progression of the intensity of a certain breach, a breach originally qualified as a limitation of property at some point transforms into one that should be qualified as a removal of property. Besides the intensity, the nature of the breach would otherwise remain the same. However by means of grammatical and systematic interpretation of Section 32 of the Constitution the author reached a conclusion that the removal of property and limitation of property should be understood as essentially different breaches. In the author's opinion, these two arts of infringing upon the right to property cannot be distinguished on the basis of the intensity of the breach, but on the basis of their formal characteristics.

These formal characteristics in case of expropriation are comprised of removing a legal position protected under the constitutional right to property and transferring thereof to a specific person or to public authority in order to fulfil a public law function. In the case of limitation of property no such transferral of legal position to a specific person or state is effected, but the content of the property is redefined. As a result of a limitation of property, the material scope of protection of the right to property is changed (restricted) and this applies to any owner regardless of the person of the owner.

Thus, the author verified the second element of the hypothesis, according to which it is possible to differentiate between the two arts of infringement upon the right to property as set out in Section 32 of the Constitution.

Thirdly, the author put the main hypothesis to test and assessed the obligation to tolerate utility works as immovable property ownership restrictions and as a breach of the right to property. This investigation yielded the following results.

No breach of right to property can be considered when the owner has voluntarily assumed the creation of an obligation to tolerate utility works. This is the case with lease, commercial lease

and voluntary real right contracts or if the owner acquired the immovable already encumbered with the obligation to tolerate (including on the first registration of land). If the obligation to tolerate provided in Section 158 of the LPA is created in private interests this can be considered as a limitation of property pursuant to the second sentence of Section 32(2) of the Constitution. The obligations to tolerate that arise from Section 158¹ of LPA and Section 15²(2) of the Law of Property Act Implementation Act (hereinafter LPAIA) are to be considered as expropriations according to the second sentence of Section 32(1) of the Constitution.

In conclusion, it can be affirmed, that the hypothesis as set forth in the introduction was verified to a partial extent. Not all obligations to tolerate utility works are to be considered as expropriations in the light of Section 32 of the Constitution. Expropriations are the obligations to tolerate that arise out of Section 158¹ of LPA and from Section 15²(2) of the LPAIA. The constitutionality of the latter is to be assessed pursuant to the criteria set forth in second sentence of Section 32(1) of the Constitution which also requires the payment of compensation as a necessary prerequisite of a lawful infringement.

Kasutatud kirjandus

1. Aarnio, A. Õiguse tõlgendamise teooria. Tallinn: Juura, 1996
2. Alexy, R. Põhiõigused Eesti põhiseaduses. – Juridica 2001/Eriväljaanne
3. Annus, T. Riigiõigus. 2 vlj. Tallinn: Juura, 2006
4. Bamberger, H. G., Roth, H. (Hrsg). BGB. Beck'scher Online-Kommentar. Ed: 26. München: C. H. Beck, 2013
5. Eesti Keele Instituudi ekspertarvamus. – Õiguskeel II/1995, lk 24 jj
6. Eesti Vabariigi põhiseadus. Eesti Vabariigi põhiseadus rahvuskogu esimese koja eelnõu kujul. – Mägi, A. jt (toim). Põhiseadus ja rahvuskogu. Tallinn: Rahvuskogu, 1937
7. Eesti Vabariigi põhiseadus. Riigivanema ettepanek rahvuskogule 23. II 1937. – Mägi, A. jt (toim). Põhiseadus ja rahvuskogu. Tallinn: Rahvuskogu, 1937
8. Eesti Vabariigi põhiseaduse ekspertiisikomisjoni lõpparuanne. Arvutivõrgus: <http://www.just.ee/10716> (5. mai 2013)
9. Ikkonen, K. Avalik huvi kui määratlemata õigusmõiste. – Juridica 2005/3
10. Ikkonen, K. Omandipõhiõigus ja selle piirid. – Juridica 2006/1
11. Ikkonen, K. Sundmüügi põhiseaduslikkus. Magistritöö. Tartu: Tartu Ülikool, 2005
12. J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. Buch 1, Allgemeiner Teil, §§ 21-103. 13. Bearbeitung. Berlin: Sellier – de Gruyter, 1995
13. Jauernig, O. (Hrsg). Bürgerliches Gesetzbuch mit Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (Auszug). Kommentar. 14. Aufl. München: C. H. Beck, 2011
14. Jõgeda, T. Piknik kõrgepingeliinide all. – Eesti Ekspress 24. august 2011. Arvutivõrgus: <http://www.ekspress.ee/news/paevauudised/eestiuudised/piknik-korgepingeliinide-all.d?id=56382036> (5. mai 2013)
15. Kann, L. Tehnorajatise talumise hind talumatult madal. – Äripäev, 11. aprill 2011. Arvutivõrgus: <http://www.ehitusuudised.ee/Default.aspx?PublicationId=27c2b0a6-8bfa-4078-8b7b-13121bde3b69> (5. mai 2013)
16. Kasak, K. Sundvaldus. Magistritöö. Tartu: TÜ õigusteaduskond, 2012
17. Kasik, R. Eesti keele sõnatuletus. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus, 2009

18. Kask, P., Kull, R. Asjaõigusseaduse terminikasutus. – Õiguskeel V/1996, lk 19 jj
19. Kaus, S. Kinnisomandi õiguslik režiim tehnoarajatiste talumisel. Bakalaureusetöö. Tallinn: TÜ õigusinstituut, 2007
20. Krašeninnikov, J. Kas saab rääkida „nõude omandist“? – Juridica 2011/3
21. Kull, R. Ebakohti Eesti õigusterminoloogias. – Kirjakeel, oskuskeel, üldkeel. Tallinn: Eesti Keele Sihtasutus, 2000
22. Kullerkupp, K. Tehnovõrkude ja –arajatiste regulatsioonist tulenevad kinnisomandi kitsendused. – Juridica 2003/V
23. Köhler, H. Tsiviilseadustik. Üldosa. Õpik. Tallinn: Juura, 1998
24. König, R. Inhalts- und Schrankenbestimmung oder Enteignung? – Juristische Arbeitsblätter, 2001/4
25. Laaman, E. Kodaniku põhiõigused ja kohused. – Mägi, A. jt (toim). Põhiseadus ja rahvuskogu. Tallinn: Rahvuskogu, 1937
26. Langemets, M. jt (toim). Eesti keele seletav sõnaraamat. „Eesti kirjakeele seletussõnaraamatu“ 2. tr. Tallinn: Eesti keele Sihtasutus, 2009. Arvutivõrgus: <http://www.eki.ee/dict/ekss/index.cgi> (5. mai 2013)
27. Lege, J. 30 Jahre Nassauskiesung. Wie das BverfG die Dogmatik zum Eigentumsgrundrecht aus Art. 14 GG revolutioniert hat. – Juristenzeitung, 2011/22
28. Lege, J. Art. 14 GG für Fortgeschrittene. 45 Fragen zum Eigentum, die Sie nicht überall finden. Unter besonderer Berücksichtigung des baurechts. – Zeitschrift für das juristische Studium, 2012/1
29. Lege, J. Der Rechtsweg bei Entschädigung für „enteignende“ Wirkungen. – Neue Juristische Wochenschrift, 1995/42
30. Lege, J. Enteignung als Güterbeschaffungsvorgang. – Neue Juristische Wochenschrift, 1993/40
31. Lege, J. Enteignung und „Enteignung“. Zur Vereinbarkeit der BGH-Rechtsprechung mit Art. 14 BGH-Rechtsprechung. – Neue Juristische Wochenschrift, 1990/14
32. Lege, J. Wohin mit den Schwellentheorien? – Juristenzeitung, 1994/9
33. Madise, Ü. jt (toim). Eesti Vabariigi põhiseadus. Komm vlj. 3. vlj. Tallinn: Juura, 2012

34. Maruste, R. Konstitutsionalism ning põhiõiguste ja -vabaduste kaitse. Tallinn: Juura, 2004
35. Maunz, T., Dürig, G. Grundgesetz. Kommentar. 66. Lieferung. München: C. H. Beck, 2012
36. Maurer, H. Haldusõigus. Üldosa. 14. tr. Tallinn: Juura, 2004
37. Maurer, K. (koost). Õigusleksikon. Tallinn: Interlex, 2000
38. Merusk, K., Narits, R. Eesti konstitutsiooniõigusest. Tallinn: Juura, 1998
39. Murumets, V. Tehnovõrgud. Analüüs. Tallinn: Justiitsministeerium, 2010. Arvutivõrgus: <http://adr.rik.ee/jm/dokument/152764> (5. mai 2013)
40. Narits, R. Õiguse Entsüklopeedia. 2. tr. Tallinn: Juura, 2002
41. Nef, U. C. Grundzüge des Sachenrechts. Zürich: Vdf, 2004
42. Paal, K. Asja eraldi ja teise asjaga koos tsiviilkäibes osalemise kriteeriumid. – Juridica 2010/VII
43. Peep, V. (toim). Põhiseadus ja Põhiseaduse Assamblee. Koguteos. Tallinn: Juura, 1997
44. Prütting, H., Schwab, K.H. Asjaõigus. Õpik. 23. vlj. Tallinn: Juura, 1995
45. Pärna, P. Asjaõigusseadus. Komm vlj. Tallinn: Juura, 2004
46. Rahvuskogu üldkoosolekute ja põhiseaduse eelnõu-osade komisjonide ühiste koosolekute stenograafilised aruanded. 1937. Tallinn: 1938
47. Rey, H. Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum. Bern: Stämpfli, 1991
48. Rittstieg, H. Grundgesetz und Eigentum. – Neue Juristische Wochenschrift, 1982/14
49. Schmitt-Kammler, A. Das „Sonderopfer“ – ein lebender Leichnam im Staatshaftungsrecht? – Neue Juristische Wochenschrift, 1990/40
50. Sõlg, R. jt (koost). Normitehnika käsiraamat. Tallinn: Juura, 2003
51. Säcker, F. J., Rixecker, R. (Hrsg). Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. 6. Aufl. München: C. H. Beck, 2012
52. Tiivel, R. Asjaõigus. 2. tr. Tallinn: Juura, 2007
53. Tiivel, R. Isikliku kasutusõigusega seotud probleeme. – Juridica 2012/I
54. Tiivel, R. Tsiviilõiguse üldosa. Tallinn: Juura, 2009
55. Truuväli, E.-J. jt (toim). Eesti Vabariigi põhiseadus. Komm vlj. Tallinn: Juura, 2002

56. Truuväli, E.-J. jt (toim). Eesti Vabariigi põhiseadus. Komm vlj. 2 vlj. Tallinn: Juura, 2008
57. Tsiviilseadustik. Tartu: Tartu Ülikool, 1992. Arvutivõrgus:
<http://www.scribd.com/doc/106338887/Tsiviilseadustik> (5. mai 2013)
58. Uustalu, A. Maaomanik: kolmesendine talumistasu on mõnitamine! – Õhtuleht, 19. aprill 2012. Arvutivõrgus: <http://www.oh tuleht.ee/473457> (5. mai 2013)
59. Varul, P. jt (koost). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Komm vlj. Tallinn: Juura, 2010
60. Villo, S.-A. (toim). Rent ja kasutusvaldus. Professor Albert Paltseri kommentaarid. Tallinn: Ilo, 1997, 1998
61. Ritson, A. Tehnovõrgu ja -rajatise talumise tasu põhiseaduse valguses. Bakalaureusetöö. Tartu: TÜ õigusteaduskond, 2012
62. Liik, J. Tehnovõrkude- ja rajatiste probleemidest kehtivas õiguses. Bakalaureusetöö. Tallinn: TÜ õigusinstituut, 2005
63. Pajusoo, A. Tehnovõrkude ja -rajatiste talumiskohustus kehtivas õiguses. Probleemide analüüs. Bakalaureusetöö. Tallinn: TÜ õigusinstituut, 2005

Kasutatud õigusaktid

Kasutatud Eesti õigusaktid

64. Asjaõigusseadus – RT I 1993, 39, 590 ... RT I, 23.04.2012, 2
65. Asjaõigusseaduse rakendamise seadus – RT I 1993, 72, 1021 ... RT I, 15.03.2013, 34
66. Asjaõigusseaduse rakendamise seadus – RT I 1993, 72, 1021 ... RT I 2002, 99, 579
67. Eesti Vabariigi põhiseadus – RT 1937, 71, 590
68. Eesti Vabariigi põhiseadus – RT 1992, 26, 349 ... RT I, 27.04.2011, 2
69. Ehitusseadus – RT I 2002, 47, 297 ... RT I 2002, 99, 579
70. Ehitusseadus – RT I 2002, 47, 297 ... RT I, 25.05.2012, 22
71. Elektriõhutusseadus – RT I 2007, 12, 64 ... RT I 2010, 31, 158
72. Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord. MKMm 26. märtsis 2007 nr 19 – RTL 2007, 27, 482
73. Elektrituruseadus – RT I 2003, 25, 153 ... RT I, 28.06.2012, 25
74. Elektroonilise side seadus – RT I 2004, 87, 593 ... RT I, 07.11.2012, 3

75. Gaasipaigaldise kaitsevööndi ja D-kategooria gaasipaigaldise hooldusriba ulatus. VVm 02. juulist 2002 nr 212 – RT I 2002, 58, 367
76. Haldusmenetluse seadus – RT I 2001, 58, 354 ... RT I, 23.02.2011, 8
77. Inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsioon. – RT II 1996, 11, 34
78. Karistusseadustik – RT I 2001, 61, 364 ... RT I, 17.04.2013, 8
79. Kaugkütteseadus – RT I 2003, 25, 154 ... RT I 2010, 56, 363
80. Kinnisasja sundvõõrandamise seadus – RT I 1995, 30, 380 ... RT I, 14.02.2013, 4
81. Küttegaasi ohutuse seadus – RT I 2002, 49, 311 ... RT I 2010, 31, 158
82. Maagaasiseadus – RT I 2003, 21, 128 ... RT I, 28.06.2012, 8
83. Maapõueseadus – RT I 2004, 84, 572 ... RT I, 15.03.2013, 35
84. Maareformiseadus – RT 1991, 34, 426 ... RT I, 15.03.2013, 32
85. Surveseadme kaitsevööndi ulatus. VVm 02. juulist 2002 nr 213 – RT I 2002, 58, 368 ... RT I 2003, 44, 304
86. Surveseadme ohutuse seadus – RT I 2002, 49, 309 ... RT I 2010, 31, 158
87. Tsiviilseadustiku üldosa seadus – RT I 2002, 35, 216 ... RT I, 06.12.2010, 12
88. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse, asjaõigusseaduse, asjaõigusseaduse rakendamise seaduse, ehitusseaduse, planeerimisseaduse ja kinnisasja sundvõõrandamise seaduse muutmise seadus – RT I 2007, 24, 128
89. Veeseadus – RT I 1994, 40, 655 ... RT I, 22.12.2012, 24
90. Võlaõigusseadus – RT I 2001, 81, 487 ... RT I, 08.07.2011, 21
91. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus. KeM 16. detsembrist 2005 nr 76 – RTL 2005, 123, 1949
92. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus – RT I 1999, 25, 363 ... RT I 2010, 56, 363

Kasutatud Saksamaa õigusaktid

93. Bürgerliches Gesetzbuch. Vastu võetud 18. augustil 1896, taasavaldatud 2. jaanuaril 2002, viimane muudatus 21. märtsist 2013. Arvutivõrgus: <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/index.html> (5. mai 2013)

94. Die Verfassung des Deutschen Reichs. Vastu võetud 11. augustil 1919. Arvutivõrgus: <http://www.dhm.de/lemo/html/dokumente/verfassung/index.html> (5. mai 2013)
95. Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland. Vastu võetud 23. mail 1949, viimane muudatus 11. juulist 2012. Arvutivõrgus: <http://www.gesetze-im-internet.de/gg/index.html> (5. mai 2013)

Kasutatud kohtupraktika

Kasutatud Eesti kohtupraktika

96. RKHKm 11. oktoobrist 1996 nr 3-3-1-28-96
97. RKHKm 22. septembrist 1995 nr III-3/1-19/95
98. RKHKO 20. juunist 2003 nr 3-3-1-51-03
99. RKPJKo 12. aprillist 1995 nr III-4/A-1/95
100. RKPJKo 15. juunist 2007 nr 3-4-1-9-07
101. RKPJKo 16. septembrist 2003 nr 3-4-1-6-03
102. RKPJKo 17. aprillist 2012 nr 3-4-1-25-11
103. RKPJKo 30. aprillist 2004 nr 3-4-1-3-04
104. RKPJKo 8. novembrist 1996 nr 3-4-1-2-96
105. RKPJKo 8. veebruarist nr 3-4-1-1-01
106. RKTKm 13. maist 2001 nr 3-2-1-49-03
107. RKTKo 1. novembrist 1995 nr III-2/3-26/95
108. RKTKo 13. aprillist 2009 nr 3-2-1-144-08
109. RKTKo 18. maist 2004 nr 3-2-1-65-04
110. RKTKo 19. detsembrist nr 3-2-1-160-01
111. RKTKo 23. maist 2002 nr 3-2-1-67-02
112. RKTKo 5. oktoobrist 1995 nr III-2/1-56/95
113. RKÜKo 11. oktoobrist 2001 nr 3-4-1-7-01
114. RKÜKo 12. juunist 2008 nr 3-1-1-37-07 koos kohtunike E. Kergandbergi ja I. Koolmeistri eriarvamusega

115. RKÜKo 17. juunist 2004 nr 3-2-1-143-03
116. RKÜKo 17. märtsist 2003 nr 3-1-3-10-02
117. RKÜKo 18. märtsist 2005 nr 3-2-1-59-04 koos kohtuniku J. Luige eriarvamusega
118. RKÜKo 23. veebruarist 2009 nr 3-4-1-18-08
119. RKÜKo 28. oktoobrist 2002 nr 3-4-1-5-02
120. RKÜKo 3. detsembrist 2007 nr 3-3-1-41-06
121. RKÜKo 31. märtsist 2011 nr 3-3-1-69-09

Kasutatud Saksamaa kohtupraktika

122. BVerfG. 1 BvL 19/76, 12.06.1979. – Arvutivõrgus:
<http://www.servat.unibe.ch/dfr/bv052001.html> (5. mai 2013)
123. BVerfG. 1 BvL 24/78, 14.07.1981. Arvutivõrgus:
<http://www.servat.unibe.ch/dfr/bv058137.html> (5. mai 2013)
124. BVerfG. 1 BvL 77/78, 15.07.1981. Arvutivõrgus:
<http://www.servat.unibe.ch/dfr/bv058300.html> (5. mai 2013)
125. BVerfG. 1 BvR 1512/97, 1 BvR 1677/97, 22.05.2011. – Arvutivõrgus:
http://www.bverfg.de/entscheidungen/rs20010522_1bvr151297.html (5. mai 2013)
126. BVerfG. 1 BvR 638, 673/64 ja 200, 238, 249/65, 18.12.1968. – Arvutivõrgus:
<http://www.servat.unibe.ch/dfr/bv024367.html> (5. mai 2013)
127. BVerfG. 1 BvR 929/89, 09.01.1991. – Arvutivõrgus:
<http://www.servat.unibe.ch/dfr/bv083201.html> (5. mai 2013)

Muu kasutatud materjal

128. Justiitsministeeriumi kiri 12. juulist 2012 nr 10-4/4096. Arvutivõrgus:
<http://adr.rik.ee/jm/dokument/174705> (5. mai 2013)
129. Justiitsministeeriumi kiri 12. septembrist 2012 nr 10-4/7578. Arvutivõrgus:
<http://adr.rik.ee/jm/dokument/178045> (5. mai 2013)
130. Justiitsministeeriumi kiri 16. novembrist nr 8-1/9297. Arvutivõrgus:
<http://adr.rik.ee/jm/dokument/186000> (5. mai 2013)

131. Justiitsministri kiri 6. jaanuarist 2012 nr 10.2-1/2067. Ühendusvahendite õigusliku regulatsiooni korrastamise seaduse eelnõu kontseptsioon. Arvutivõrgus: <http://adr.rik.ee/jm/dokument/167700> (5. mai 2013)
132. Seletuskiri "Tsiviilseadustiku üldosa seaduse, asjaõigusseaduse, asjaõigusseaduse rakendamise seaduse, ehitusseaduse, planeerimisseaduse ja kinnisasja sundvõõrandamise seaduse muutmise seaduse" eelnõu juurde. 1067 SE I. Arvutivõrgus: http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain2&content_type=text/html&page=mgetdoc&itemid=063480014 (5. mai 2013)
133. Õiguskantsleri ettepanek nr 11 Riigikogule 15. juulist 2010 avalikes huvides vajalike tehnovõrkude ja -rajatiste talumiskohustuse ja talumiskohustuse eest makstava tasu põhiseaduspärasuse kohta. Arvutivõrgus: http://oiguskantsler.ee/sites/default/files/field_document2/6iguskantsleri_arvamus_tehnovorkude- ja rajatiste_analuus.pdf (5. mai 2013)
134. Õiguskantsleri taotlus nr 7 Riigikohtule 23. detsembrist 2011 asjaõigusseaduse § 158¹ lg 1 ning asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15² lõigete 1-2 koostoides asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 154 lõigetega 2-4 põhiseaduspärasuse kohta. Arvutivõrgus: http://oiguskantsler.ee/sites/default/files/field_document2/6iguskantsleri_taatlus_nr_7_riigikohtule_tehnovorkude- ja rajatiste_talumistasu_0.pdf (5. mai 2013)
135. X Riigikogu stenogramm. IX istungjärk. Kolmapäev, 7. veebruar 2007, kell 13:00. Päevakorrapunkt 18. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse, asjaõigusseaduse, asjaõigusseaduse rakendamise seaduse, ehitusseaduse, planeerimisseaduse ja kinnisasja sundvõõrandamise seaduse muutmise seaduse eelnõu (1067 SE) esimene lugemine. Arvutivõrgus: <http://www.riigikogu.ee/?op=steno&stcommand=stenogramm&date=1170846000#pk200013784> (5. mai 2013)

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina

Holger Nõmm

(autori nimi)

(sünnikuupäev: 25.05.1986)

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose

Torud, trassid, traadid

Tehnorajatise talumiskohustus kui omandipõhiõiguse riive,

(lõputöö pealkiri)

mille juhendaja on

Dr. iur. Martin Käerdi,

(juhendaja nimi)

- 1.1. reprodutseerimiseks säilitamise ja üldsusele kättesaadavaks tegemise eesmärgil, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace-is lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;
- 1.2. üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tartu Ülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace'i kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.
2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.
3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Tallinnas, **6. mail 2013**